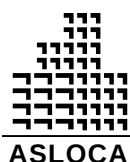


Droit au

logement



ASLOCA

Le journal de l'ASLOCA

www.asloca.ch

JAB
1006 Lausanne

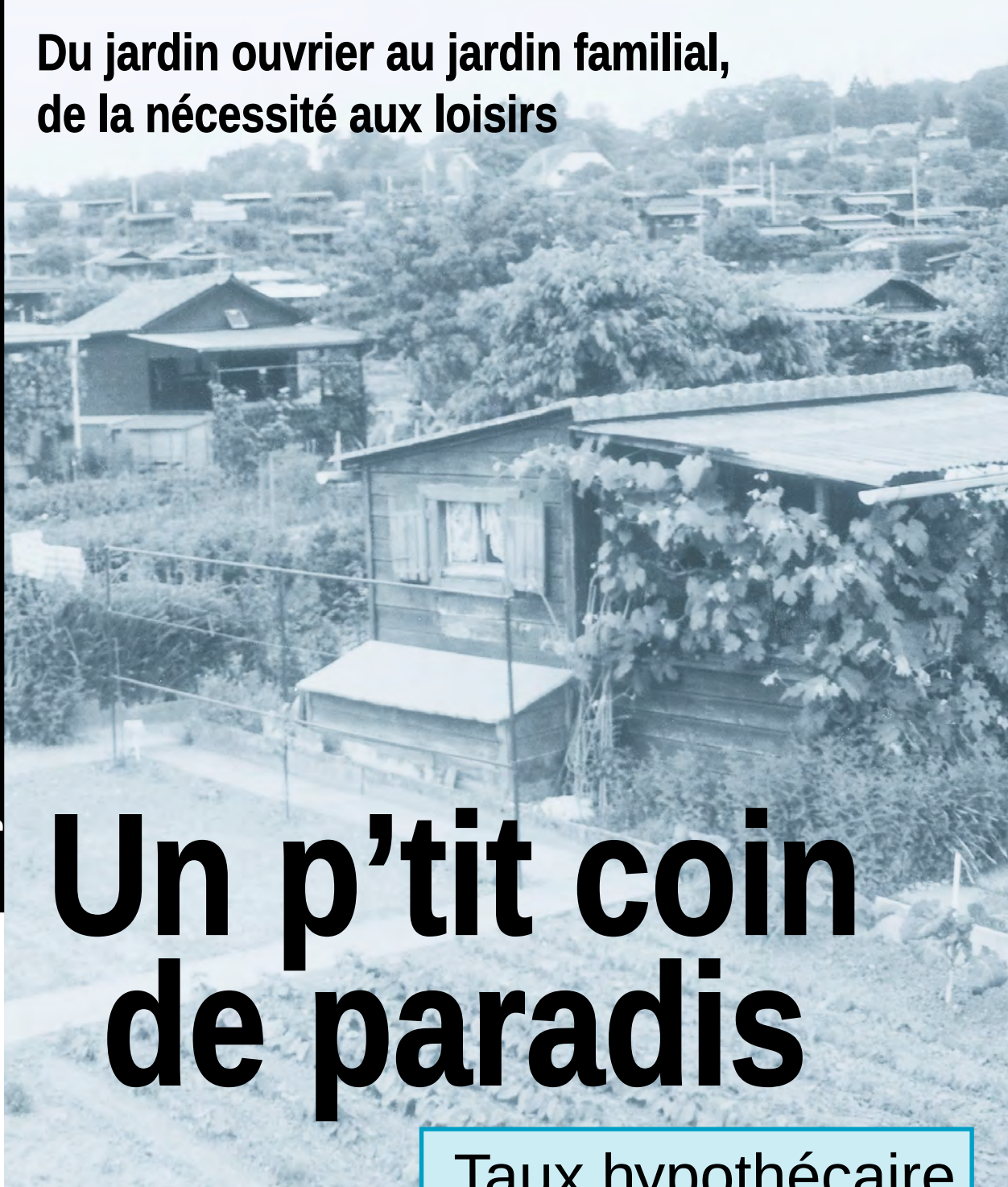
Postcode 1

N° 160 / Juin 2003
Tirage: 84 200

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

rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

Du jardin ouvrier au jardin familial,
de la nécessité aux loisirs



(Photo: Gérard Berger)



Taux hypothécaire

*Mon
loyer
peut-il
baisser?*

6

Une victoire indispensable!

Il n'est pas inutile de chercher à le cacher, tant cela est évident. Le résultat de la votation fédérale du 18 mai dernier sur l'initiative «Pour des loyers loyaux» représente un échec pour l'ASLOCA. S'il était prévisible que notre initiative n'obtiendrait pas la double majorité du peuple et des cantons, personne sans doute, même en dehors de nos rangs d'ailleurs, n'avait imaginé en effet qu'elle ferait un aussi mauvais score. En Suisse romande, comme au Tessin, notre défaite est toutefois plus qu'honorable.

Votre engagement à nos côtés dans la campagne menée par l'ASLOCA y est sans doute pour beaucoup. Aussi, **merci** à toutes et à tous d'avoir défendu avec conviction notre cause. Même s'il n'est pas forcément aisé d'en analyser toutes les raisons, nous tirons naturellement du résultat de cette votation les enseignements

de considérations en bonne partie irrationnelles, la majorité des citoyennes et citoyens de notre pays ont eu apparemment peur de notre initiative et n'ont donc pas voulu d'une amélioration de la protection des locataires.

Reste donc à convaincre les mêmes d'ici février 2004 qu'ils ont davantage de raisons de craindre le projet de modification du Code des obligations sur lequel ils seront appelés à voter. Comme cela est démontré dans un article de ce numéro de DAL (p. 5), ce texte de loi aurait pour les locataires des conséquences catastrophiques. Au vu du nombre impressionnant de signatures que vous avez récoltées pour que le référendum de l'ASLOCA contre ce projet de loi aboutisse, nul doute que vous avez déjà compris l'enjeu de cette prochaine votation. Une fois de plus **merci** pour votre apport déterminant dans le succès de notre référendum.

Au vu du nombre impressionnant de signatures que vous avez récoltées pour que le référendum de l'ASLOCA contre ce projet de loi aboutisse, nul doute que vous voterez en masse le 8 février 2004



qui s'imposent. De votre part, nous attendons qu'avec nous, même si cela n'est pas facile, vous surmontiez rapidement la déception qu'il a dû engendrer. N'oublions pas que nous devons tout de suite nous remobiliser en prévision d'une échéance bien plus importante encore que celle du 18 mai. Je veux parler ici de la votation fédérale déjà agendée au 8 février 2004 sur le contre-projet indirect à notre initiative adopté par les Chambres fédérales. A partir

Il ne me reste plus qu'à espérer pouvoir vous dire au soir du 8 février 2004 une troisième fois **merci**, de votre soutien certes, mais surtout pour la victoire obtenue. Une victoire est cette fois-ci indispensable.

n

Tirer les leçons d'un échec

L'initiative populaire «**Pour des loyers loyaux**» a été refusée par 67,3% de non contre 32,7% de oui. Un seul canton, sur 23 cantons, Genève, a accepté l'initiative, au demeurant d'extrême justesse (un tout petit peu plus de 50% de oui).

Certes, la Suisse a voté contre les intérêts de la majorité de sa population (70% sont locataires). Cependant, une analyse plus détaillée des résultats doit être faite pour mieux tirer les leçons de l'échec de l'ASLOCA et pour nous permettre de faire face aux échéances de l'avenir. Les chiffres publiés par GfS – Institut de recherches – sont particulièrement intéressants à cet égard.

Indigeste «Röstigraben»

Tout d'abord, on constate incontestablement que le vote est complètement différent selon les régions linguistiques. Les régions d'expression française approuvent l'initiative à concurrence de 46% de oui (41% de oui dans les régions où l'on parle l'italien); en revanche, dans les régions d'expression allemande, le taux d'acceptation de l'initiative n'est que de 24%. Cela signifie que notre initiative a suscité un taux d'acceptation deux fois plus élevé dans les régions romandes que dans les régions alémaniques. Les amateurs de rösti digèrent mal les loyers loyaux!

Manifestement, l'implantation du «*Mieterverband*» dans la population en Suisse alémanique, malgré les importants progrès accomplis, reste encore insuffisante. Par ailleurs, en Suisse romande, la pratique de la défense des locataires est bien ancrée et sa nécessité est largement ressentie dans l'opinion publique.

Rats des villes et rats des champs

La même étude GfS démontre aussi une très forte différence d'acceptation de l'initiative entre les régions urbaines et les régions de campagne. Les premières acceptent l'initiative à concurrence de 40% des votants, alors que les

secondes ne l'acceptent qu'à concurrence de 22%, soit un fossé ville-campagne de 18 points, qui est le plus élevé de tous ceux des 9 initiatives rejetées le 18 mai. Cette forte différence s'explique de toute évidence par un taux de locataires nettement inférieur dans les régions de campagne.

Suisse: peuple de locataires?

La répartition de la population suisse entre 70% de locataires et 30% de propriétaires doit être relativisée. D'abord, cette répartition date du recensement de 1990. Or, en treize ans, la situation a évolué et il est sûr que la part des propriétaires de leurs propres logements a augmenté. On reste, à ce sujet, dans l'attente des résultats du recensement de l'année 2000.



D'autre part, il ne faut pas perdre de vue que près de 20% de la population suisse est formée de ressortissants étrangers qui n'ont pas le droit de vote et sont presque tous locataires. Cela signifie que la part des locataires dans la population est plus importante que celle qui a le droit de vote.

La bataille qui s'annonce

La prochaine échéance est la votation de février 2004 sur la révision du droit du bail. Il s'agit d'un combat décisif, car il en ira de l'existence même d'une défense légale des locataires digne de ce nom. Nous voulons empêcher un processus d'explosion de hausses de loyer. A cette fin, nous devons donc passer, dans l'électorat, de 32,7% à plus de 50%. La différence est très importante. Néanmoins, nous pouvons la combler. En effet, la révision votée par le Parlement a de la peine à convaincre même les professionnels de l'immobilier. Elle représente pour tous les protagonistes de l'économie immobilière une montagne d'incertitudes et d'inquiétudes. D'autre part, nous saurons, dans la campagne qui s'annonce, rallier des forces nouvelles à l'extérieur de l'ASLOCA aussi pour potentialiser l'impact des arguments contre la démolition annoncée de la protection des locataires.

Nils de Dardel

La prochaine échéance est la votation de février 2004 sur la révision du droit du bail. Il s'agit d'un combat décisif, car il en ira de l'existence même d'une défense légale des locataires digne de ce nom

Votation populaire du 18 mai 2003 sur l'initiative «Pour des loyers loyaux»

Canton	% de oui	Canton	% de oui
Genève	50,28%	Valais	26,08%
Neuchâtel	48,28%	Uri	25,35%
Bâle-Ville	47,75%	Saint-Gall	25,10%
Jura	45,38%	Grisons	24,95%
Vaud	43,83%	Argovie	23,87%
Tessin	41,32%	Glaris	23,03%
Fribourg	37,66%	Zoug	22,81%
Zurich	33,00%	Thurgovie	22,00%
Berne	32,78%	Schwytz	20,11%
Bâle-Campagne	31,67%	Appenzell Rhodes-Ext.	19,75%
Schaffhouse	31,24%	Nidwald	19,17%
Lucerne	28,66%	Obwald	17,51%
Soleure	27,34%	Appenzell Rhodes-Int.	16,01%
Total			32,70%

Péril sur les logements à loyers modérés!

La majorité de la population a accordé sa confiance au parlement et au Conseil fédéral en refusant, le 18 mai 2003, l'initiative de l'ASLOCA «**Pour des loyers loyaux**». Force est de constater que ce soutien est aujourd'hui déjà très mal récompensé!

L'aide au logement vidée de toute sa substance!

En mars 2003, le parlement a amputé l'aide fédérale destinée à encourager l'habitat à loyer ou à prix modéré de 200 millions pour la réduire à 300 millions sur 4 ans. Cette décision représente déjà une attaque frontale contre la politique sociale en faveur du logement pourtant contenue dans le mandat constitutionnel de la Confédération. Les loyers des appartements bénéficiant de l'aide de l'Etat sont généralement bien plus avantageux et ce soutien financier a permis la mise à disposition de 70 000 logements à loyers abordables ces 25 dernières années. Le Conseil fédéral n'a pourtant pas hésité à porter l'estocade aux locataires qui disposent de revenus trop modestes pour pouvoir se loger sur le marché libre. Dix jours après la votation populaire sur l'initiative

«**Pour des loyers loyaux**», il a présenté son Message sur les mesures d'allègement 2003 du budget de la Confédération. Parmi les instruments d'économie, il propose de sabrer net dans l'aide au logement. A la coupe budgétaire voulue par le parlement en mars, devraient s'ajouter des réductions de 243,6 millions entre 2004 et 2006 pour atteindre le niveau zéro de dépenses en 2006. **C'est la fin de la promotion du logement à loyer modéré!**

Des efforts d'économie pour les locataires, des cadeaux fiscaux pour les propriétaires!

Ce qui est pris d'une main aux locataires les moins favorisés est donné de l'autre main aux propriétaires. Le changement de système d'imposition de la propriété du logement, accepté par le parlement fédéral en juin 2003 dans le cadre du paquet fiscal, sera appliqué en 2009. L'abolition de l'imposition de la valeur locative au titre de revenu imposable pour les propriétaires locataires de leur logement mais aussi, et surtout, le maintien de la possibilité pour les

propriétaires d'immeubles de déduire durant 10 ans les intérêts passifs dus à l'endettement hypothécaire et les frais d'importantes rénovations ou travaux d'entretien, priveront les caisses fédérales de rentrées fiscales de 480 millions de francs. A ce montant s'ajoute encore les pertes fiscales pour les cantons et les communes, soit 1 milliard au minimum par an. L'abolition de l'imposition de la valeur locative n'est acceptable qu'à la condition que d'autres déductions fiscales ne puissent plus intervenir. Or, lors de la session d'été des Chambres fédérales, les propriétaires ont obtenu le beurre et l'argent du beurre. **443,6 millions soustraits à l'aide fédérale au logement au détriment des locataires et 1,5 milliard d'économies par an pour les propriétaires, c'est cela la politique voulue par la majorité des autorités fédérales!**

Le 8 février 2004, la population se prononcera sur la révision du droit du bail adoptée en décembre 2002 par les Chambres fédérales et contre laquelle l'ASLOCA a déposé un référendum. A cette occasion, les locataires seront-ils tondues encore davantage (par des hausses massives de loyer!) ou sauront-ils réagir en refusant une révision désastreuse de la loi? **n**

Valérie Garbani

Lors de la session d'été des Chambres fédérales, les propriétaires ont obtenu le beurre et l'argent du beurre

Que fait-on de vos dons?

Recettes

Ø Fonds récoltés en 1996 (y compris intérêts)	Fr.	477 293.60
Ø Fonds récoltés en 2001	Fr.	260 000.—
Ø Fonds récoltés en 2003	Fr.	180 000.—
Total des fonds récoltés à ce jour	Fr.	917 293.60

Dépenses

Ø Frais récoltes de fonds (état provisoire)	Fr.	111 448.30
Ø Etudes BASS	Fr.	24 484.50
Ø Frais dépôt initiative «Pour des loyers loyaux»	Fr.	132 343.75
Ø Frais campagne contre l'initiative «Propriété du logement pour tous»	Fr.	77 086.30
Ø Frais du dépôt le 3 avril 2003 du référendum contre la révision partielle du droit du bail	Fr.	53 915.30
Ø Frais campagne en faveur de l'initiative «Pour des loyers loyaux» soumise en votation le 18 mai 2003 (état provisoire)	Fr.	316 397.75
Total des dépenses (état provisoire)	Fr.	715 675.90

Disponible (provisoire)

Soit un solde disponible pour la campagne contre la révision partielle du droit du bail soumise en votation populaire le 8 février 2004 (état provisoire)	Fr.	201 617.70
--	------------	-------------------

8 février 2004

Non à la modification du droit du bail



Le nouveau système de fixation des loyers est en réalité prétexte à l'introduction d'une référence systématique au marché dans le droit du bail. C'est inacceptable!

Le seul enseignement fiable que nous puissions à notre sens tirer de l'échec de l'initiative de l'ASLOCA «**Pour des loyers loyaux**» est la volonté de la majorité de la population de supprimer le lien entre loyer et taux hypothécaire. Quel prix est-elle cependant prête à payer pour changer de modèle de définition du caractère abusif d'un loyer?

Non à plus de marché dans le droit du bail

Les 90 224 signatures récoltées en deux mois et demi en faveur du référendum contre la révision partielle du droit du bail démontrent que les locataires ne veulent pas d'un changement qui conduise à un plus mauvais droit du bail que le droit actuel. Remplacer la référence au taux hypothécaire, oui mais pas aux conditions de la modification du droit du bail soumise en votation le 8 février 2004. Le nouveau système de fixation des loyers est en réalité prétexte à l'introduction d'une référence systématique au marché dans le droit du bail. C'est inacceptable!

Mieux vaut le statu quo

La révision du droit du bail fait l'objet de discussions depuis plus de six ans. Ce n'est cependant pas

en fonction du temps consacré à son élaboration qu'un projet doit être analysé mais en fonction de ses améliorations par rapport au droit en vigueur. Le bilan est négatif. La révision acceptée par le parlement fédéral prévoit la possibilité d'adapter chaque année les loyers au 100% de l'inflation. Comme le loyer est un élément du calcul de l'évolution de l'indice des prix à la consommation à hauteur de 20%, cela conduira à une spirale de hausses des loyers puisque chaque hausse induira systématiquement la suivante. Une adaptation des loyers limitée au 80% de l'indexation aurait été plus équitable d'autant qu'avec le projet des Chambres fédérales les locataires n'obtiendraient plus jamais de baisses de loyer. Le point le plus inacceptable de cette révision est cependant la détermination du caractère abusif ou non d'un loyer qui ne dépendra plus du calcul de rendement de l'immeuble mais des loyers du marché majorés de 15%. Avec ce système, tous les locataires seront pénalisés en particulier ceux qui résident dans le même appartement depuis plusieurs années et qui ont été les plus combatifs pour s'opposer à

des hausses et pour obtenir des baisses. Tous les loyers pourront légalement être, et seront massivement, augmentés: soit au changement de locataire ou de propriétaire, soit en cours de bail par le biais de pressions à la résiliation si le locataire n'accepte pas spontanément que son loyer soit porté au niveau des loyers les plus élevés du marché.

Il faut remettre l'ouvrage sur le métier

En refusant cette catastrophique révision le 8 février 2004, le droit qui continuera d'être applicable sera certes le droit actuel qui est déjà très favorable aux propriétaires et qui se fonde toujours sur le lien entre loyer et taux hypothécaire. Un refus permettra cependant de remettre l'ouvrage sur le métier et de parvenir à un résultat, cette fois-ci, équilibré, soit un projet qui tienne compte des intérêts des propriétaires mais aussi de ceux des locataires! **n**

Valérie Garbani

Référendum contre la révision du droit du bail soumise en votation populaire le 8 février 2004

Signatures récoltées

Canton	Signatures	Canton	Signatures
Vaud	20 278	Valais	1 150
Zurich	14 400	Zoug	668
Genève	11 259	Thurgovie	650
Berne	9 462	Jura	647
Neuchâtel	7 577	Schaffhouse	642
Lucerne	4 748	Grisons	552
Bâle-Ville	3 263	Schwytz	492
Tessin	3 012	Appenzell Rhodes-Ext.	198
Saint-Gall	2 875	Uri	157
Fribourg	2 727	Glaris	155
Soleure	1 786	Nidwald	122
Argovie	1 702	Obwald	41
Bâle-Campagne	1 653	Appenzell Rhodes-Int.	8
Total			90 224
Suisse romande (sans Berne avec Fribourg)			43 638
Suisse alémanique			43 574

Taux hypothécaire

Mon loyer peut-il baisser?

Ce n'est pas la première fois que DAL indique la marche à suivre pour obtenir une baisse de loyer. Mais depuis lors, le taux hypothécaire a encore chuté et les nombreuses questions et consultations sur ce sujet montrent que bon nombre de locataires ignorent leurs droits et les moyens de les exercer.

Qui a droit à une baisse?

Chaque locataire d'appartement ou de local commercial peut prétendre à une baisse de loyer, si le taux hypothécaire de référence a diminué depuis la dernière modification du loyer. Aujourd'hui, c'est quasi toujours le cas car le taux n'a jamais été aussi bas depuis 50 ans. Certains locataires sont par contre soumis à des règles particulières, notamment ceux qui habitent des immeubles dont les loyers sont contrôlés par une autorité (subventionnés). Les taux hypothécaires servant de référence pour les loyers d'un canton sont fixés par sa banque cantonale. Actuellement, ces taux de référence sont les suivants:

A partir de quand le loyer peut-il baisser?

Une baisse de loyer n'est exigible que pour la prochaine échéance du bail et pour autant que la demande écrite soit reçue par la gérance ou le propriétaire avant le début du délai de résiliation. Ce délai est souvent de trois ou quatre mois pour un logement, mais certains baux prévoient des délais plus longs.

Comment se calcule la baisse?

L'évolution du taux hypothécaire depuis la dernière fixation du loyer (début du bail ou dernière hausse de loyer ou dernière baisse de loyer accordée) permet une diminution du loyer selon le tableau de la page 7.

Le bailleur peut s'opposer, partiellement ou en totalité, à la baisse résultant de ce tableau. Le



maintien du pouvoir d'achat du capital exposé au risque, représentant le 40% de l'évolution de l'indice des prix à la consommation (IPC), est systématiquement revendiqué. C'est le moins contestable et le plus facile à calculer. Il peut aussi revendiquer une augmentation des coûts d'exploitation et d'entretien, voire des transformations avec des prestations supplémentaires. Si l'immeuble a été construit ou acheté récemment, il peut invoquer un rendement insuffisant. Pour un immeuble plus ancien, c'est souvent les loyers usuels dans la localité ou dans le quartier qui sont opposés à la demande de baisse. La loi le permet, mais trop souvent les bailleurs sont bien en peine de justifier ce qu'ils avancent. Il convient donc d'être critique et d'exiger des preuves.

Evolution du taux hypothécaire de référence

Canton	Taux	Entrée en vigueur
Vaud	3 ¼	1 ^{er} juillet 2003
Genève	3 ¼	1 ^{er} avril 2003
Neuchâtel	3 ½	1 ^{er} juillet 2003
Fribourg	3 ¼	1 ^{er} juillet 2003
Jura	3 ½	1 ^{er} avril 2003
Valais	3 ¼	1 ^{er} juillet 2003
Berne	3 ¼	1 ^{er} mars 2003

Plus le taux hypothécaire diminue, plus les gérances rechignent à accorder des baisses convenables. Tous les prétextes et motifs sont utilisés, à tort et à travers

Baisse de loyer possible par rapport au taux hypothécaire actuel

Votre loyer se fonde sur un taux hypothécaire de	Baisse de loyer possible par rapport au taux actuel de						
	4.75%	4.50%	4.25%	4.00%	3.75%	3.5%	3.25%
7.00%	17.36%	19.35%	21.26%	23.08%	24.81%	26.47%	28.06%
6.75%	15.97%	18.03%	20.00%	21.88%	23.66%	25.37%	27.01%
6.50%	14.53%	16.67%	18.70%	20.63%	22.48%	24.24%	25.93%
6.25%	13.04%	15.25%	17.36%	19.35%	21.26%	23.08%	24.81%
6.00%	11.50%	13.79%	15.97%	18.03%	20.00%	21.88%	23.66%
5.75%	9.50%	11.89%	14.16%	16.32%	18.37%	20.32%	22.18%
5.50%	7.41%	9.91%	12.28%	14.53%	16.67%	18.70%	20.63%
5.25%	5.21%	7.83%	10.31%	12.66%	14.89%	17.01%	19.03%
5.00%	2.91%	5.66%	8.26%	10.71%	13.04%	15.25%	17.36%
4.75%	-	2.91%	5.66%	8.26%	10.71%	13.04%	15.25%
4.50%	-	-	2.91%	5.66%	8.26%	10.71%	13.04%
4.25%	-	-	-	2.91%	5.66%	8.26%	10.71%
4.00%	-	-	-	-	2.91%	5.66%	8.26%
3.75%	-	-	-	-	-	2.91%	5.66%
3.50%	-	-	-	-	-	-	2.91%

Comment procéder

Le locataire doit adresser une demande de baisse de loyer par écrit à la gérance ou au propriétaire. La réponse doit être adressée dans les trente jours. Si la réponse est négative ou si la baisse accordée est insuffisante, le locataire doit adresser une requête en baisse de loyer dans les 30 jours qui suivent la réponse auprès de l'Autorité de conciliation du lieu de situation de l'immeuble. Si le bailleur ne répond pas dans le délai de 30 jours, le locataire est réputé avoir reçu une réponse négative à la fin de ce délai.

Il n'est pas indispensable de chiffrer la baisse requise.

Attention aux baisses insuffisantes

Si la baisse accordée est insuffisante et que le locataire ne réagit pas, il est réputé l'avoir acceptée telle quelle. Le risque est grand de ne jamais pouvoir récupérer la différence ultérieurement. Il convient donc d'examiner avec soin la réponse du bailleur et, dans le moindre

doute, d'adresser une requête dans les délais à l'Autorité de conciliation.

Il faut persévérer

Plus le taux hypothécaire diminue, plus les gérances rechignent à accorder des baisses convenables. Tous les prétextes et motifs sont utilisés, à tort et à travers. Comme c'est au locataire d'agir à chaque stade de la procédure,

elles spéculent sur son découragement. Il n'est pas rare de devoir patienter plusieurs mois avant d'obtenir gain de cause. L'ancien loyer reste en vigueur pendant toute la durée de la procédure. Mais à la fin, le locataire persévérant reçoit d'un coup tout l'arriéré. C'est la cerise sur le gâteau. **n**

Jacques-André Mayor

La rédaction de DAL vous souhaite de bonnes vacances

Vous qui êtes en vacances, ayez une pensée pour ceux qui travaillent !



Du jardin ouvrier au jardin familial, de la nécessité aux loisirs

Un p'tit coin de pa

Association
romande des
Jardins familiaux
Case postale 571
1214 Vernier

L'origine des jardins familiaux se perd dans la nuit des temps. Des dessins et des documents officiels du XIV^e siècle attestent la présence de jardins qu'on rencontrait sur les glacis des villes. Ils ne jouissaient d'aucune protection légale et pouvaient être repris à n'importe quel moment. Il ne s'agissait pas de jardins familiaux dans le sens moderne du terme, mais plutôt d'une forme d'aide aux pauvres, exercée dans la plupart des cas par les couvents ou les corporations bourgeoises. Cet aspect c'est maintenu jusqu'au début du XX^e siècle.

Un mouvement urbain

Les premières colonies de jardins se sont organisées en Allemagne (les «Schrebergärten» après 1864) et en France (la Ligue française du Coin de Terre et du Foyer, fondée en 1896 par l'abbé Lemire). En Suisse, à Genève par exemple, ce fut d'abord entre l'Arve et la plaine de Plainpalais que s'établirent les premiers exploitants de jardins venant du Midi, d'où ils avaient été chassés entre 1550 et 1576. Après la révo-

cation de l'Edit de Nantes (1685), une seconde vague d'immigrés huguenots vint s'installer à Genève. Et les Genevois firent connaissance de l'artichaut et du cardon. Plus près de nous, les Suisses découvrirent la courgette et le brocoli apportés par les immigrés italiens.

Il fallut attendre la Première Guerre mondiale pour que le Conseil fédéral prenne un arrêté (février 1917) stipulant que «le devoir de tout le monde est de faire son possible pour arracher au sol une quantité de vivre suffisante à l'entretien de la population». Cette «mission» dévolue au petit jardin a contribué de manière efficace au développement des jardins ouvriers et à leur expansion ultérieure. L'idée fut reprise par le Conseil fédéral lors de la Seconde Guerre mondiale (Plan Wahlen). Mouvement principalement urbain (Genève, Lausanne, Zurich) les petits jardins se développèrent dans le pays entier. Mais l'après-guerre devait à nouveau mettre en péril nombre d'entre eux, les terrains devenant aussi rares qu'auparavant. Les constructions se multipliaient: écoles, hôpitaux,

habitations, bâtiments industriels... le tout au détriment des terrains cultivables. Bien des groupements disparurent durant cette période, faute de trouver des terrains de remplacement. Puis vinrent les années cinquante et soixante, avec leur conjoncture surchauffée en permanence qui se mirent à avaler sans distinction les derniers petits espaces verts cultivés en zone urbaine. «Devant la poussée du macadam et du béton, certains espaces verts trouvèrent des terrains de remplacement parfois bien loin des banlieues, aux confins de la zone agricole. Quelques décennies ont suffi pour transformer le jardin d'utilité en jardin familial, en offrant un refuge permettant la détente et favorisant une certaine activité familiale».

Il appartient aujourd'hui encore à la Fédération suisse des jardins familiaux de soutenir, d'encourager et de développer les jardins familiaux afin de leur assurer la place qu'ils méritent dans notre société moderne.

Sources: L'association romande des jardins familiaux (ARJF) se présente, 1998.



(Photo: Gérard Berger)

Laurent Moutinot, conseiller d'Etat

Pas question de diminuer le nombre de jardins familiaux

L'avenir de nombreux jardins genevois est actuellement en jeu ou le sera dans un avenir proche.

Vingt et un jardins ont disparu à Pinchat. Le Projet d'aménagement des Sciers prévoit la suppression des 91 jardins de la Chapelle, d'autres menaces encore diffuses pèsent sur les jardins du triangle Châtelaine-Vernier-Avanchet. 11 000 signatures ont été recueillies sur une pétition pour la sauvegarde des jardins familiaux de Villars. Le grand conseil en débattrait.

Nous avons demandé à Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, chef du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), de nous parler du développement de la ville, notamment du manque de logements et de ses conséquences pour les jardins familiaux.

DAEL: Manque de terrains en zone urbaine, interdiction de construire des cabanons en zone agricole, quel est, selon vous, l'avenir des jardins familiaux genevois? Une forte demande existant quelle aide l'Etat peut-il apporter?

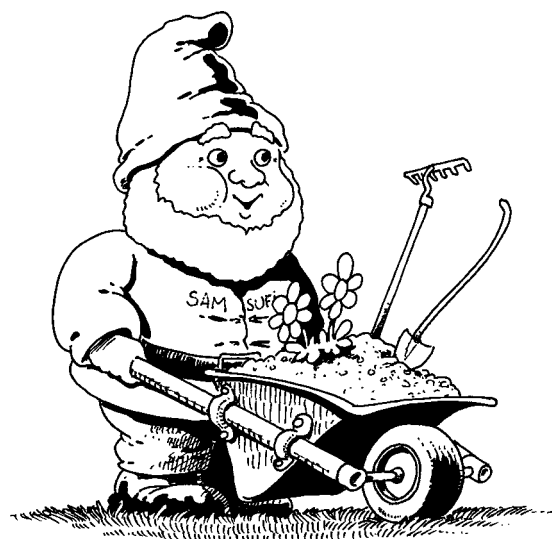
Laurent Moutinot: «Depuis mon entrée en fonction au Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL), j'ai de manière constante

affirmé qu'il n'était pas question de diminuer le nombre de jardins familiaux du canton de Genève, mais que, toutefois, le développement de la ville pourrait nécessiter le déplacement de certains groupements de jardins familiaux au cours de ces prochaines années. La disparition en 2002 du groupement de Pinchat et le relogement des jardiniers souhaitant poursuivre leurs activités dans le nouveau groupement des Sciers à Plan-les-Ouates illustrent cette politique.

Sur un total de 2100 jardins familiaux, environ 400 devraient être déplacés au cours de ces prochaines années. Ces deux chiffres permettent de relativiser l'ampleur du phénomène.

J'observe à ce propos que cette perspective ne constitue pas un changement de cap radical par rapport à la politique en la matière suivie dans le passé, puisque, sur les 48 groupements de jardins familiaux recensés en 1945, seuls 6 subsistent encore aujourd'hui au même emplacement qu'à l'époque. Cela signifie qu'entre 1950 et 1970, de nombreux groupements de jardins familiaux ont vu le jour en remplacement d'autres groupements victimes de la croissance de la ville.

Il est vrai qu'aujourd'hui la protection dont bénéficie la zone agricole complique ce genre d'opération. Il n'est en effet plus possible d'implanter les jardins familiaux en zone agricole. Il existe cependant encore quelques terrains disponibles en zone à bâtir qui sont peu propices au logement et un inventaire va être prochainement réalisé pour repérer des terrains situés en zone agricole qui pourraient faire l'objet de déclassement en zone de jardins familiaux. Il est vrai aussi que l'exiguïté du territoire nous force à trouver des solutions qui économisent le sol. Cet objectif pourra être atteint en diminuant la taille des nouveaux jardins familiaux et en diversifiant l'offre. De cette manière, la possibilité de cultiver un lopin de terre sera proposée à un plus grand nombre que ce n'est le cas actuellement».



«La saison de jardinage touche à sa fin. Les légumes sont récoltés, les feux des grillades éteints et les jardins se préparent au repos hivernal (...) Beaucoup de jardinières et jardiniers se sont souciés de laisser leurs jardins et parcelles dans un bon état. Ceci est d'autant plus important que nombre de jardins sont menacés de disparition. (...) C'est pourquoi chacun de nous doit de lui-même soigner son propre jardin et le cultiver dans le respect de l'art du jardinage. L'apparence extérieure d'un jardin joue un rôle bien plus important qu'on veut généralement l'admettre. (...) Nous devons faire comprendre à la société à quel point les jardins familiaux sont nécessaires pour l'intégration des étrangers dans notre société. Ce dernier argument est particulièrement fort, dans la mesure où les jardins familiaux ne contribuent pas seulement à l'intégration des personnes isolées (comme c'est le cas avec les clubs sportifs), mais des familles entières.

Nous allons devoir à l'avenir nous défendre toujours plus contre les changements d'affectation de parcelles de jardins, car la pression économique pour plus d'appartements, de bureaux et zones industrielles devient toujours plus forte...»

Source: Werner Fricker («Jardin familial», oct. 2001).



(Photo: Gérard Berger)

La Chaux-de-Fonds Jardins traditionnels

Les citoyens de La Chaux-de-Fonds ont depuis toujours attaché une grande importance aux jardins autour de leur maisons. On en veut pour preuve le plan de reconstruction du village, après le grand incendie qui le détruisit presque totalement en mai 1794: sur ce plan figurent non seulement les mai-

sons à reconstruire mais aussi les jardins, avec le détail de leurs plates-bandes bien alignées.

La reconstruction du village prit plus de 30 ans, mais quand elle fut enfin achevée, en 1835, Charles-Henri Junod, ingénieur des Ponts et Chaussées, établit, à la demande des autorités, un plan d'extension

d'où est née l'actuelle ville en damier, unique en son genre en Suisse.

De quoi s'agit-il? Imaginez de longues rues s'étagant le long du flanc de la vallée chaux-de-fonnière. D'un côté de la rue, les maisons, comprenant généralement trois ou quatre niveaux de logement. Au sud de chaque maison un jardin, puis la rue suivante et ainsi de suite jusqu'au fond de la vallée. Cette situation privilégiée concerne plus du tiers du parc locatif total de la ville. Chaque immeuble bénéficie ainsi de beaucoup de soleil et de son jardin collectif, où l'on étend le linge, l'on se retrouve pour l'apéro et où jouent les enfants. Parfois il s'agit d'un jardin très élaboré, avec fausse grotte et cascade de style Art nouveau, parfois d'un jardin potager ou d'une simple cour plantée d'arbres.

Les jardins de la ville en damier ont été, pendant une courte période, «mités» par la construction de garages, mais heureusement ces derniers sont interdits depuis 1968 et les jardins sont protégés dans leur ensemble. Ils contribuent donc aujourd'hui comme autrefois à la qualité de la vie en ville. ■

Frédérique Steiger-Béguin,
urbaniste communale



(Photo: Gérard Berger)

Les nains de jardin Un grand débat

Ils se sont développés en Allemagne à partir de la moitié du XIX^e siècle comme décorations légendaires des jardins. Traditionnellement, ils portent un chapeau rouge et une barbe blanche; souvent, ils ont à la main un outil, par exemple un marteau ou une scie, ou encore une lanterne (de mineur). Ces caractéristiques impliquent un mélange de valeurs contradictoires, d'abord, un aspect féérique, servant à affirmer l'identité imaginative du propriétaire ou du jardinier, ensuite, un confort

misme rattaché à l'acharnement au travail (les nains, c'est évident, sont des travailleurs infatigables).

Si vous voulez découvrir des nains de jardin bien classiques, consultez le site www.euro-info-tourisme.com/allemande/nains.de.jardin.latml. Vous y verrez des nains de jardin fabriqués en céramique, dans la région de Thuringe, qui est, en quelque sorte, leur berceau.

Le Mouvement d'Emancipation des Nains de Jardin (www.menj.com), actif dans plusieurs

pays d'Europe occidentale, défend la personnalité des nains de jardin, considérés comme «espiègles et malicieux» et donc «pas benêts» et son but est de réhabiliter toute la vérité sur les nains de jardin.

Ce faisant, le Mouvement d'Emancipation s'oppose manifestement au «Mouvement Terroriste pour la Libération des Nains de Jardin» qui, lui, refuse cette image de personnage «impuissant, encapuchonné, subissant son sort immobile dans son enclos, travaillant en silence...». D'où la volonté de pratiquer, en toute illégalité, des razzias sur les jardins garnis de nains, pour aller replacer ceux-ci dans leur milieu naturel: la forêt.

A cette ligne politique, le Mouvement d'Emancipation réplique: «Non, le milieu naturel des nains de jardin, c'est... le jardin.»

Un groupuscule déviant dénommé «Front de Libération des Nains de Jardin - Canal Hystérique» (!) adopte une ligne particulièrement alarmiste sur la souffrance des nains de jardin (ils se font «chier dessus par le chien», «exhiber lors de merguez-party», «geler le bonnet en hiver...»).

Bref, le débat sur ce sujet fait rage. N'hésitez pas à nous donner votre avis sur cet important sujet.

Nils de Dardel

Dépradation et vandalisme



(Photo: Keystone)

Le locataire ne répond pas des dommages causés par des tiers non autorisés, voleurs ou manifestants, par exemple.

Lorsque des déprédations ou des actes de vandalisme sont commis par des tiers, sans faute du locataire, ce dernier peut faire valoir des droits auprès de son bailleur

Le bailleur répond des dommages causés par des tiers à la chose louée. Lorsque des déprédations ou des actes de vandalisme sont commis par des tiers, sans faute du locataire, ce dernier peut faire valoir des droits auprès de son bailleur. Il convient de distinguer les dommages portant sur la chose louée elle-même et le dommage portant sur les biens propriété du locataire. Il supporte les dommages relatifs à ses propres biens (agencement, marchandises...). Il fait intervenir, cas échéant, ses assurances et agit contre les responsables des dommages si ceux-ci sont identifiés. Le bailleur supporte les dommages qui affectent la chose louée, même sans faute de sa part (bris de vitrines, tags...).

L'art. 259 a CO stipule que lorsqu'apparaissent des défauts de la chose louée qui ne sont pas imputables au locataire, celui-ci peut notamment exiger du bailleur la remise en état de la chose louée. La doctrine a eu l'occasion de préciser que cette disposition légale introduit une sorte d'obligation de garantie du bailleur, même non fautif: «Le bailleur assume en quelque sorte une obligation de garantie qui découle de son obligation d'entretien de la chose louée»¹⁾. Qui plus est, la doctrine a

clairement indiqué que les dommages résultant de déprédations lors de manifestations ne sont pas à la charge des locataires: «En revanche, le locataire ne répond pas des dommages causés par des tiers non autorisés, voleurs ou manifestants, par exemple»²⁾.

«Le locataire répond des dommages qui excèdent l'usure normale, lorsqu'ils sont dus soit à sa faute, soit à des personnes dont il répond (membres de sa famille, invités, sous-locataires, employés ou auxiliaires: art. 101 CO, 262 al.3 CO et 333 CC). Si en revanche les dégâts ont été commis par un tiers (par exemple par un cambrioleur, un voisin ou manifestant qui a endommagé une arcade commerciale), le locataire est libéré de ces obligations»³⁾. Cette manière de voir a été approuvée par le Tribunal des baux et loyers de Genève dans un jugement du 11 mai 2001, concernant la réparation d'une porte d'entrée d'appartement endommagée par un cambrioleur. En vertu de l'art. 259 b CO, lorsque le bailleur a connaissance d'un défaut, qu'il n'y a pas remédié dans un délai convenable, le locataire peut remédier au défaut aux frais du bailleur, si le défaut restreint, sans l'entraver considérablement, l'usage pour lequel la chose a été louée.

Sauf dans de rares exceptions, on peut considérer que, suite aux événements survenus à Genève et à Lausanne, l'ensemble des bailleurs ont été informés des dégâts subis par leurs immeubles, dès lors que les déprédations sont un fait notoire diffusé par tous les médias.

Si le bailleur n'a pas procédé immédiatement aux réparations, les locataires qui ont remplacé ou réparé des vitrines et autres éléments endommagés de la chose louée peuvent ainsi exiger de leur bailleur le remboursement de ces frais. Il en va de même des frais découlant des interventions d'urgence et provisoires sollicitées par les commerçants avant la réalisation des réparations définitives qui doivent être exécutées rapidement. A toutes fins utiles, il est conseillé aux locataires d'adresser un fax ou un courrier à leur bailleur ou à leur régie, afin d'annoncer les dommages dont ils ont été victimes en les informant du fait qu'ils ont procédé aux réparations urgentes et qu'ils procéderaient aux autres réparations, aux frais du propriétaire, sauf réaction immédiate de sa part. Il est rappelé qu'en vertu de l'art. 256 al. 2 CO, les dérogations excluant les obligations du bailleur d'entretenir la chose louée, donc de procéder à la réparation des défauts, sont nulles et de nul effet si elles sont prévues dans des conditions générales pré-imprimées ou dans des baux d'habitations et de locaux commerciaux (art. 256 al. 2 a et b CO). En ce qui concerne les locataires au bénéfice d'un contrat de gérance, ceux-ci peuvent prétendre à la réparation du dommage pour l'ensemble des éléments faisant partie du contrat de gérance.

La situation doit être examinée au cas par cas. ■

Carlo Sommaruga

¹⁾ Philippe Conod, in «Cahiers du bail» N° 1/92 p. 7 ab initio.

²⁾ «Droit suisse du bail à loyer, commentaires», Union suisse des professionnels de l'immobilier, ad. art. 267-267 a N° 32 page 417.

³⁾ David Lachat, «Le bail à loyer», page 529 N° 5.8.

Le locataire, ses vacances et les voleurs

En cette période de vacances, il est bon de rappeler quels sont les droits et devoirs du locataire pendant son absence. Qui paie lorsque l'appartement est cambriolé ? Que se passe-t-il lorsque le locataire ne retire pas un envoi recommandé provenant de sa régie ? (La première de ces questions a été brièvement traitée dans DAL N° 150, de juin 2001, en page 3.)

Cambriolage

Il avait alors été rappelé que le locataire n'était pas responsable des dommages causés par un cambrioleur à l'immeuble, même s'il s'agit de la porte d'entrée de l'appartement. En effet, le locataire ne répond que des dommages causés par lui-même, par ses proches ou ses invités. En revanche il ne répond pas du dommage causé par un cambrioleur qui n'a bien entendu pas été invité dans l'appartement ! La loi prévoit en effet, à l'art. 256 du Code des obligations, que le bailleur doit délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée et de l'entretenir en cet état. Cette disposition est impérative, de sorte qu'il n'est pas possible d'y déroger par contrat. L'art. 256 al. 2 du CO prévoit expressément que les dérogations au détriment du locataire sont nulles si elles sont prévues dans des baux d'habitations ou de locaux commerciaux. Il en résulte qu'il appartient au bailleur de réparer la porte d'entrée endommagée par un cambrioleur.

Dans cette éventualité il convient bien entendu de signaler immédiatement au bailleur, de préférence par écrit, les dégâts causés à la porte d'entrée en lui demandant de faire procéder de suite à la réparation. Si le bailleur refuse de réparer la porte, il est possible de le menacer de consigner le loyer pour le forcer à s'exécuter. La procédure de consignation étant quelque peu formaliste, il est hautement recommandé de consulter l'ASLOCA pour la marche à suivre.

Il est également possible, lorsque le bailleur a connaissance des dégâts et refuse de les réparer, de faire faire les travaux aux frais du bailleur, notamment si la sécurité de la porte d'entrée n'est plus assurée. Bien entendu, dans ce cas, il

convient au préalable d'avertir le bailleur, cas échéant en lui communiquant une copie du devis de réparation. Le locataire devra ensuite payer l'entreprise mandatée pour effectuer les travaux, mais pourra compenser le montant de cette facture avec l'un des loyers ultérieurs. Là aussi, afin d'éviter tout problème, notamment de résiliation de bail pour non-paiement du loyer, il est conseillé de consulter la section locale de l'ASLOCA.

Bien entendu, le bailleur ne répond que des dommages causés à la chose louée, soit l'immeuble, mais ne répond pas du dommage causé aux affaires appartenant au locataire, que celles-ci soient volées ou endommagées. Ces dommages peuvent être pris en charge par l'assurance-ménage conclue par le locataire. A cet égard, le contrat-cadre romand ne rend obligatoire que la conclusion d'une assurance-responsabilité civile, mais non pas d'une assurance-ménage.

Ces assurances sont toutefois souvent proposées conjointement par les compagnies d'assurances,

de sorte que la plupart des locataires sont assurés. Cela étant, l'on ne peut que recommander à ceux qui n'ont pas encore conclu d'assurance-ménage de le faire, puisque celle-ci intervient également lorsque les affaires du locataire ont été endommagées par un dégât d'eau.

n

François Zutter



Il est recommandé de faire garder son courrier à la poste pendant ses vacances

Attention à votre courrier

Les locataires nous disent souvent que les régies font exprès de notifier des hausses de loyer pendant les vacances d'été, de telle sorte qu'ils ne puissent pas réagir dans le délai prévu par la loi. Nous ignorons si cette vision machiavélique correspond à une réalité, toujours est-il qu'il convient de s'assurer, lorsque l'on part en vacances pour plus d'une semaine, que la réception de son courrier, en particulier des lettres-signatures, soit assurée. En effet, les délais pour agir, que ce soit pour s'opposer à une augmentation de loyer ou recourir contre une résiliation de bail, sont extrêmement courts puisqu'ils ne sont que de 30 jours dès réception du courrier. Toutefois La Poste ne doit mettre la lettre-signature à disposition du destinataire que pendant une période de 7 jours, après quoi elle doit retourner la lettre signature à l'expéditeur.

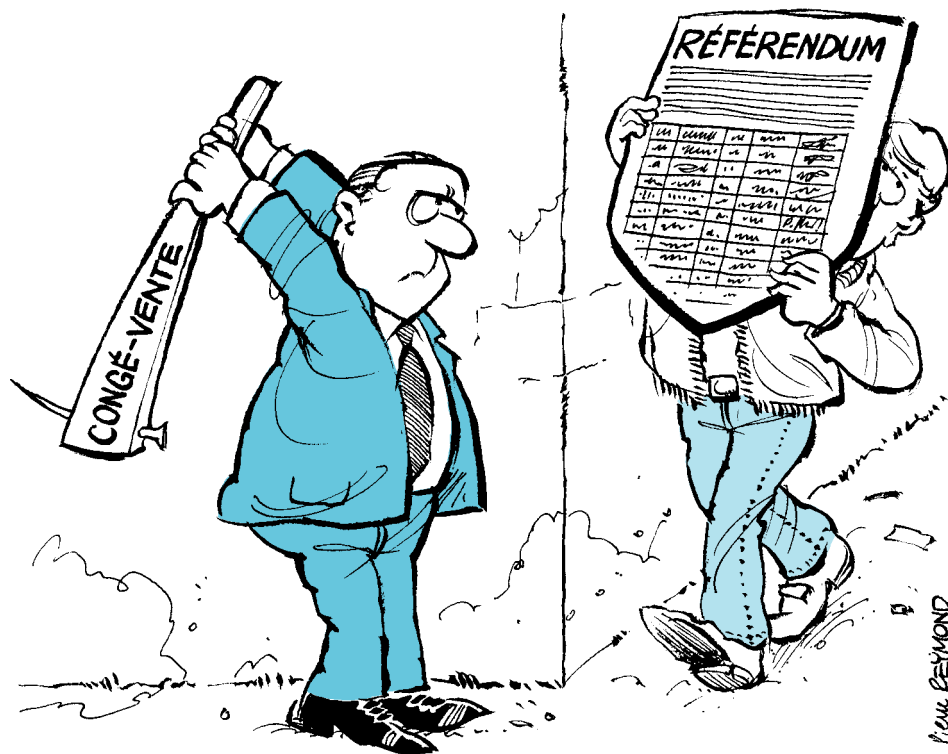
Juridiquement, dans ce cas, le destinataire est réputé avoir reçu la lettre à l'expiration du délai de garde postal de 7 jours, même si effectivement il n'en a pas eu connaissance. Si l'expéditeur n'a pas la courtoisie de renvoyer immédiatement le même courrier sous pli simple, le destinataire n'en aura jamais connaissance et ne pourra donc pas faire valoir ses droits. La hausse de loyer sera considérée comme acceptée et le congé non contesté. Il est dès lors indispensable, lorsque l'on s'absente de son domicile pour plus d'une semaine, de demander à La Poste de garder son courrier jusqu'à son retour.

Dans cette hypothèse, les lettres-signatures ne sont pas renvoyées à l'expéditeur à l'expiration du délai de 7 jours, mais conservées à la Poste pour que le destinataire puisse en prendre connaissance à son retour. Il est également possible de donner une procuration à une personne de confiance pour qu'elle retire les lettres-signatures arrivées en son absence, encore faut-il lui donner le pouvoir de les ouvrir et d'agir immédiatement si nécessaire.

n

Genève: révision de la LDTR

Le référendum a abouti



Près de
12 000 signatures
contre la vente
d'appartements
locatifs



13

Droit au logement n° 160

Juin 2003

Depuis 2 ans, la majorité du Grand Conseil genevois (PDC, Radicaux, Libéraux et UDC) emmenée par les députés des milieux immobiliers, n'a eu de cesse de porter des attaques contre la protection des locataires mise en œuvre au cours des 30 dernières années, au gré des succès des initiatives lancées par les milieux de défense des locataires.

Une première salve contre ces acquis avait été votée par le Grand Conseil le 2 mai 2002. Cette première modification de la LDTR tendait à permettre l'augmentation des loyers maximums après travaux de rénovation, au cas où le propriétaire recevait des subventions. Cette modification avait fait l'objet d'un référendum qui a abouti à un rejet populaire de la modification légale, le 24 novembre 2002.

Une année après, jour pour jour, soit le 2 mai 2003, par une nouvelle salve, le Grand Conseil votait une deuxième modification de la LDTR. Cette fois, l'attaque visait le démantèlement partiel de la protection des locataires contre les congés-ventes qui avait été intro-

duite dans la loi en 1985, après une initiative populaire.

Il est opportun de rappeler qu'au début des années 80, des promoteurs sans scrupules, transformaient des immeubles locatifs en PPE, puis plaçaient les locataires devant le choix d'acheter leur appartement ou de partir. Des centaines de locataires ont eu leur bail résilié. Grâce à l'initiative populaire et à son acceptation par le peuple, des milliers de locataires ont pu ainsi préserver leur logement, grâce au système de protection du parc immobilier locatif contre les ventes d'appartements qui a été instauré en 1985.

Le recul du 2 mai 2003

Le 2 mai 2003, le Grand Conseil est revenu partiellement sur cette protection.

La révision de la LDTR votée par le Grand Conseil permettrait de vendre des milliers d'appartements sur Genève, plaçant la très grande majorité des locataires, qui ne dispose pas des moyens d'acheter un appartement, devant une si-

tuation personnelle et sociale extrêmement difficile. Cela avec la cohorte de situations humaines dramatiques. La réintroduction de la possibilité de pouvoir vendre les appartements, après que l'immeuble a été mis en PPE, ne ferait par ailleurs que renforcer la pénurie de logements qui sévit à Genève.

En effet, afin de réaliser des affaires juteuses, les bailleurs et régisseurs ne manqueraient pas de laisser des appartements vides jusqu'à trouver quelqu'un prêt à payer le prix fort. Pendant ce temps, des familles, des personnes âgées et des étudiants ne trouveraient plus d'appartements locatifs adaptés à leurs ressources et à leurs besoins. Les locataires genevois, conscients de la gravité de la situation ont su se mobiliser avec succès pour que le référendum aboutisse.

L'aboutissement du référendum n'est que de la première étape de ce nouveau combat des locataires genevois. Le succès du rejet populaire dépend de la mobilisation de chacune et chacun au moment de la votation qui aura lieu d'ici quelques mois.

Carlo Sommaruga

Neuchâtel

Le paiement du loyer vu par Ribaux & Von Kessel

Drôle de missive que celle reçue par les locataires de la gérance Ribaux et Von Kessel à Neuchâtel, relative à un nouveau programme informatique. Ah, l'informatique! Il y a pourtant un être humain derrière chaque ordinateur.

Les locataires ont ainsi appris que tout paiement exécuté autrement qu'avec les bulletins de versement nouvellement remis par la gérance ne serait purement et simplement pas pris en compte. Et comme le rappelle la gérance, «cet état de fait pourrait conduire, dans l'absolu (ndlr: remarquez la nuance), à une résiliation de votre bail à loyer pour défaut de paiement».

Sur cette lancée, la gérance en rajoute encore en précisant que «s'il s'avérait que vous perdiez lesdits bulletins, vous

seriez redevables, pour toute nouvelle édition, d'un montant de 20 francs» (pour 6 bulletins de versement, ce qui nous donne un prix de revient par bulletin de quelque 3 fr. 50).

La raison en est simple: l'emploi d'un bulletin de versement différent (même si le numéro de compte est exact) implique un traitement manuel du paiement par la gérance, qui s'est dotée d'un système informatique visant à baisser ses coûts de fonctionnement (et non de faire économiser des honoraires de gérance au bailleur).

Il est utile de rappeler les règles applicables en matière de paiement du loyer. Les modalités et le lieu du paiement sont en général réglés par le contrat de bail. Il est usuel que le bailleur remette au locataire un bulletin de versement ou lui indique un compte bancaire ou postal sur lequel le loyer doit être versé.

Si le locataire doit assumer les frais de transfert des fonds sur le compte du bailleur, il n'est en revanche pas redevable des émoluments perçus par la banque du bailleur pour la gestion de son compte, ni des frais engendrés par le traitement du paiement par la gérance, notamment la passation des écritures comptables.

La gérance va donc trop loin lorsqu'elle indique tout simplement ne pas tenir compte du paiement effectué à l'aide d'un autre bulletin de versement: dans la mesure où le loyer a été versé sur un compte du bailleur ou de la gérance identifié et annoncé comme tel, le locataire ne saurait faire l'objet d'une mise en demeure pour non-paiement du loyer. n

Carole Aubert



Vaud: Frais de résiliation anticipées

Les gérances font fort!

Un locataire résilie son bail pour son échéance, le 30 septembre 2002 pour le 1^{er} avril 2003 mais informe la gérance qu'il cherche un locataire pour reprendre son appartement avant la fin du bail. La gérance lui conseille de résilier de manière anticipée, ce que le locataire fait sans avoir trouvé ni le locataire de remplacement ni d'appartement pour lui-même. Très rapidement le locataire avertit la gérance que finalement il restera jusqu'à la fin de son bail. Résultat, la gérance lui facture 538 francs de

frais pour avoir changé les dates de résiliation de son bail; frais que nous lui avons bien entendu conseillé de ne pas payer.

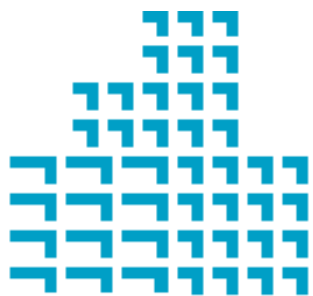
Baisse de loyer; décidément difficile de s'en tirer

Le 3 mars le locataire en question demande une baisse de loyer. Le 19 mars, il reçoit la réponse de la gérance. Cette histoire ne vous dira pas dans quel ordre il a lu les trois feuilles qui figuraient dans l'enveloppe ré-

ponse. Une de ces lettres lui disait qu'il avait droit à une baisse de 217 francs. La seconde lui disait qu'il avait droit à une baisse de 62 francs et la troisième était un formulaire de hausse de loyer de 155 francs.

Et ces trois lettres dans la même enveloppe, signées de la même personne. La gérance Nafilyan devrait peut-être envisager de donner des cours de formation à ses cadres! n

Françoise Bavaud



ASLOCA

Nos permanences à votre service

FRIBOURG

ASLOCA-Fribourg (canton)

Adresse: Case 36, 1700 Fribourg

ASLOCA-Fribourg

Adresse: Case 36, 1700 Fribourg

Tél. 0848 818 800

Permanence téléphonique:

Lundi et jeudi de 8 h 30 à 11 h.
Lundi, mardi et jeudi de 13 h 15 à 16 h 15.

Consultations juridiques:

Uniquement sur rendez-vous.

Consultations sans rendez-vous:

Fribourg: Hôpital des Bourgeois, mercredi de 19 h à 20 h.

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

Estavayer-le-Lac: Hôtel-restaurant du Port, 2^e et 4^e jeudis du mois dès 20 h.

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

Consultations en langue allemande: Fribourg chaque 1^{er} jeudi du mois de 19 h à 20 h.

GENEVE

ASLOCA-Rive

Adresse: 27, boulevard Helvétique

(8^e étage), 1207 Genève

Tél. 022 737 21 21.

Fax 022 737 21 35.

ASLOCA-Voltaire

Adresse: 1-3, rue de Chantepoulet

1201 Genève

Tél. 022 716 18 00.

Fax 0 716 18 05.

Consultations aux deux agences:
consultations de 9 h à 12 h et de
14 h à 17 h sur rendez-vous.

En cas d'urgence, permanence sans
rendez-vous du lundi au vendredi de
17 h à 18 h. Les conseils, correspon-
dance et assistance sont effectués
par nos avocat(e)s.

e-mail: asloca@aslocageneve.ch

JURA

ASLOCA-Jura

Adresse: Case 2, 2800 Delémont 1

Consultations en Ajoie:

Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy,

tél. 032 466 47 09.

Consultations à Delémont: case

postale 2, 2800 Delémont 1.

Consultations sur rendez-vous 032

422 74 58 (répondeur automatique).

Franches-Montagnes: p. a. M.

Walker, rue des Tilleuls, 2875

Montfaucon, tél. 032 955 13 88

ou J. Mouche 032 484 90 09.

JURA BERNOIS ET BIENNE

ASLOCA-Courtellary-Moutier

Secrétariat, Case postale 8,

2740 Moutier. Tél. 032 493 42 27

Moutier: consultations au 6, passage

de l'Ours, le vendredi de 14 h 30 à 17 h,

sur rendez-vous 032 493 37 89,

le mardi et le vendredi matin.

Saint-Imier: consultations les 2^e et

dernier jeudis du mois dès 18 h, sur

rendez-vous 032 941 35 35.

ASLOCA-Bienne

c/o ASLOCA du canton de Berne,

Case postale, 3000 Berne 23. Con-

sultations: Bâtiment du SIB, 33,

route de Morat (3^e étage), Bienne,

tous les mardis et jeudis de 15 h à

18 h, sur rendez-vous 0848 844 844.

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâteloise

Adresse: par sa présidente

Case postale 8

2005 Neuchâtel



Avez-vous changé d'adresse?

Chère lectrice, cher lecteur,

Nous avons besoin de votre collaboration pour maintenir à jour le
fichier des adresses du DAL. Nous vous remercions d'aviser votre
section de tout changement d'adresse ou toute erreur dans l'adres-
sage. Vous contribuerez ainsi à nous permettre de vous livrer le
DAL dès sa parution et à réaliser des économies de frais postaux.

Nom:

Prénom:

Mon ancienne adresse :

Ma nouvelle adresse :

☐ Je reçois plusieurs exemplaire du DAL

A retourner à votre section de l'ASLOCA. Merci!

Neuchâtel:

1, rue des Terreaux

2000 Neuchâtel

Tél. 032 724 54 24 Fax 032 724 37 26

aslocane@bluewin.ch

Consultations sur rendez-vous.

La Chaux-de-Fonds:

71, rue Jardinière

Case postale 35

2301 La Chaux-de-Fonds

Tél. 032 913 46 86

Fax 032 914 16 26

Consultations juridiques

uniquement sur rendez-vous.

VALAIS

ASLOCA-Valais

Secrétariat: 27, av. des Mayennets

Case 15, 1951 Sion

Tél. 027 322 92 49.

Sion: fixation des rendez-vous:

lundi de 9 h 30 à 11 h 30 tél. 027 322

92 49. Consultations: lundi de 14 h

30 à 17 h.

Martigny: consultations: 14, rue de

l'Hôtel-de-Ville, mardi de 18 h 15 à

19 h 45, Tél. 027 723 14 79.

Monthey: consultations au Café du

Valais, 63, av. de la Gare, mardi de

19 h à 21 h Tél. 024 471 17 01.

Adrien Morisod, Tél. 024 471 37 48.

Sierre: consultations au Café-bar Le

Président, 1, route de Sion. Lundi de

18 h 30 à 20 h.

Viège: 1, Balfrinstrasse, 2^e étage,

1^{er} et 4^e mardis du mois de 17 h 30

à 19 h.

VAUD

ASLOCA-Broye vaudoise

Adresse: 10, route de Moudon

1522 Lucens

Tél. 021 906 60 45.

Fax 021 906 60 45.

Consultations à Lucens sur rendez-

vous. Permanence tél. mardi et jeudi

de 9 h à 11 h, mercredi de 14 h à 17 h.

ASLOCA-Lausanne

Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart

1006 Lausanne

Tél. 021 617 10 07.

Fax 021 617 11 48.

Consultations: lundi, mardi, jeudi

et vendredi. Permanence sans ren-

dez-vous: lundi de 16 h à 17 h 30

et vendredi de 10 h à 11 h 30.

ASLOCA-Montreux- Est vaudois

Adresse: Case 1024, 1820 Montreux,

Aigle: consultations à l'Hôtel de

Ville, jeudi matin de 8 h à 12 h sur

rendez-vous: 021 962 78 66.

Montreux: consultations unique-

ment sur rendez-vous au 021

962 78 66: lundi, mardi, mercredi

matin et mardi soir, 18, av. Alpes.

ASLOCA-Morges

Adresse: Case 24, 1110 Morges 1

Tél. 021 802 23 40.

Consultations: 3, rue de la Gare,

mercredi après-midi et vendredi sur

rendez-vous et tous les mardis de

18 h 30 à 20 h sans rendez-vous.

ASLOCA-Nord vaudois

Adresse: Case 92

1401 Yverdon-les-Bains

Yverdon: permanence téléphonique

024 423 69 74, fax 423 69 03. Con-

sultations: 8, rue des Pêcheurs (Cen-

tre social). Consultations sur rendez-

vous lundi de 8 h à 12 h et de 14 h à

18 h ainsi que de 19 h 30 à 21 h.

Orbe: tél. 024 441 35 19

de 19 h à 20 h.

ASLOCA-Nyon

Adresse: 13^e, Les Plantaz

1260 Nyon.

Rendez-vous par téléphone les mar-

dis et jeudis de 9 h à 11 h et de 15 h

à 17 h au 022 361 32 42. Consulta-

tions: 13^A, Les Plantaz (Gais-Logis).

ASLOCA-Renens

Adresse: 31^b, rue de Lausanne

1020 Renens

Tél. 021 635 29 52.

Consultations: lundi de 18 h à 20 h

sans rendez-vous, mardi et jeudi sur

rendez-vous.

ASLOCA-Rolle-Aubonne

Adresse: Case 201, 1180 Rolle

Rolle: lundi soir, mardi et jeudi de

9 h à 11 h et de 15 h à 17 h sur rendez-

vous à prendre au 022 361 32 42.

Aubonne: M. Philippe Decrausaz,

tél. 021 808 54 17.

ASLOCA-Vevvey- La Tour-de-Peilz

Adresse: Case 38, 1800 Vevvey

tél. 021 922 79 62.

fax 021 922 53 62.

Consultations: 40, rue du Simplon,

lundi de 18 h à 20 h, jeudi de 17 h

à 19 h ou sur rendez-vous.

ASLOCA-Vaud (canton)

Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart

1006 Lausanne

Tél. 021 617 50 36.

Fax 021 617 11 48.

SUISSE

ASLOCA romande

p. a. Valérie Garbani

2, rue du Concert

Case 494, 2001 Neuchâtel

Tél. 032 724 63 23.

Fax 032 721 46 18.

Site internet de l'ASLOCA

www.asloca.ch

Impressum

Le Droit au logement
paraît cinq fois par année

Editeur:

ASLOCA

8, rue Jean-Jacques-Cart

1006 Lausanne 1

Diffusion:

Membres des sections

de l'ASLOCA romande

et abonnés.

Abonnement simple:

Fr. 13.— par année.

Rédacteur responsable:

Gérard Berger

case postale 3001

2303 La Chaux-de-Fonds 3

e-mail: abatech@bluewin.ch

Imprimerie

Atar Roto Presse SA,

Genève.

Sondage

Que vous apporte DAL?

Le présent numéro de «Droit au logement» existe, sous cette forme, depuis bientôt 9 ans (février 1995). Il nous semble opportun de faire le point et de vous demander, «en votre âme et conscience», ce que vous pensez de DAL et ce qu'il vous apporte. Nous vous remercions de prendre quelques minutes pour répondre à ce sondage qui nous permettra d'améliorer l'utilité et l'efficacité de cet outil de défense des locataires et de liaison entre membres de l'ASLOCA. Et d'être aussi au plus proche de vos attentes.

Quelle lecture avez-vous de DAL?

– Le lisez-vous régulièrement? à chaque parution ☐ de bout en bout ☐ en diagonale ☐ quelques articles ☐

Que pensez-vous de la forme du journal?

A) Version papier:

– Que vous inspire la maquette? (austérité, plaisir, sérieux, rigueur, clarté...)

– Que faites-vous du journal une fois lu?

– Recherchez-vous des articles dans d'anciens numéros? jamais ☐ parfois ☐ souvent ☐

– Seriez-vous intéressés par l'édition, une fois l'an, d'un sommaire des articles publiés? oui ☐ non ☐

b) Version Internet (<http://www.asloca.ch>):

– Savez-vous que DAL est en ligne sur Internet? oui ☐ non ☐

– Le consultez-vous? à chaque édition ☐ de bout en bout ☐ en diagonale ☐ quelques articles ☐

Le traitement de l'information dans DAL

– Merci de noter les rubriques suivantes: **1** très intéressant **2** intéressant **3** pas intéressant

Décisions des tribunaux ☐ Politique/économie ☐ Les dossiers de DAL ☐ Conseils pratiques ☐

Histoires vécues ☐ Activités des sections ☐ L'invité(e) de DAL ☐

– Souhaiteriez-vous lire d'autres rubriques? oui ☐ non ☐ Lesquelles?

La dimension des articles vous convient-elle? oui ☐ non ☐ sont-ils trop longs? ☐ trop courts? ☐

– Comment situez-vous le niveau de l'information? trop compliqué ☐ adéquat ☐ trop simple ☐

– Le style des articles vous convient-il? oui ☐ non ☐ Avez-vous des suggestions (plus personnalisé, combatif, explicatif...)?

Les dossiers de DAL

– Lisez-vous Les dossiers de DAL? oui ☐ non ☐

– Souhaiteriez-vous y voir d'autres sujets abordés? Lesquels?

Le journal dans son ensemble

– Vous est-il utile? oui ☐ non ☐ Pourquoi?

Impact

– Avez-vous des contacts avec l'ASLOCA en dehors de DAL? oui ☐ non ☐

– Si oui, dans quel cadre?

– Avez-vous déjà eu des contacts avec un/e rédacteur/trice? oui ☐ non ☐ Cela a-t-il abouti à une collaboration, un résultat?

Renouvellement

– Pour vous le moment est-il venu de renouveler sa maquette? oui ☐ non ☐

– Avez-vous des suggestions?

#

Merci de renvoyer
ce sondage à:

ASLOCA romande
Valérie Garbani
Case 2273
2001 Neuchâtel

ou par internet:
WWW.asloca.ch



16

Droit au logement n°160

Juin 2003