

Droit au

Logement

Le journal de l'ASLOCA

www.asloca.ch



ASLOCA

JAB

1006 Lausanne

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

rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

N° 147 / Novembre 2000
Tirage:

Commission
des affaires juridiques
du Conseil national

Ils veulent
une loi
de protection
des
investisseurs

Ils veulent une loi de protection des investisseurs!

Les 30 et 31 octobre 2000 sont des dates noires pour les locataires de notre pays. Ces deux jours là, la Commission des affaires juridiques du Conseil national a délibéré pendant douze heures sur le contre-projet à l'initiative de l'ASLOCA pour des loyers loyaux.

Elle n'a accepté aucune des propositions faites pour l'améliorer et le rapprocher de l'initiative. Au contraire, elle a introduit dans le contre-projet du Conseil fédéral des éléments nouveaux qui favorisent lourdement les bailleurs (cf. tableau en page 3).

Le texte présenté par le Conseil fédéral, constituait déjà un magnifique cadeau offert par le gouvernement aux bailleurs. En effet, dans le droit actuel, les «loyers usuels du quartier» sont définis par une jurisprudence très restrictive du Tribunal fédéral et, dans la pratique, les augmentations de loyers fondées sur ce motif sont facilement contestées par le locataire qui s'adresse à la

Amstein (FRI) n'avait pas de mot assez dur contre cette méthode de sondage qui, pour elle, relevait de l'Apocalypse ou, en tout cas, de «Big Brother».

Mais l'Office fédéral du logement n'a pas ménagé ses efforts pour faire comprendre aux milieux immobiliers l'intérêt que ceux-ci avaient à goûter aux plaisirs de la méthode hédoniste.

Fin août 2000, les milieux immobiliers daignaient enfin se laisser convaincre et, les 30 et 31 octobre 2000, ils remettaient aux parlementaires UDC, radicaux et PDC les propositions de modification de loi permettant d'ajouter aux bienfaits spéculatifs de la méthode hédoniste d'autres règles lucratives au préjudice des locataires.

Résultat: la commission des affaires juridiques a élaboré un contre-projet qui supprime en pratique la protection légale des locataires pour la remplacer par une protection légale des investisseurs.

Les locataires de Suisse peuvent compter sur l'ASLOCA. Elle ne permettra pas que la protection légale sur les loyers soit démolie. Mais, pour cela, elle a besoin de chacun d'entre vous

Commission de conciliation. Or, le contre-projet gouvernemental donne aux bailleurs une nouvelle définition des «loyers usuels du quartier» et un nouvel instrument: la méthode hédoniste du professeur Geiger. Celle-ci permettrait des hausses périodiques massives. Seroient surtout touchés les loyers des immeubles construits il y a plus de 10 ou 15 ans et les loyers des locataires qui habitent depuis longtemps dans leur logement.

Pendant des mois, le Hauseigentümerversand et la Fédération romande immobilière (FRI) ont fait la fine bouche devant la méthode Geiger. Madame Claudine

Les locataires de Suisse peuvent compter sur l'ASLOCA. Celle-ci ne permettra pas que la protection légale sur les loyers soit démolie. Mais, pour cela, nous avons besoin de chacun d'entre vous, chères et chers membres de l'ASLOCA. Il vous incombera en effet de défendre votre propre cause et d'en convaincre vos parents et amis – même s'ils sont propriétaires de leurs logements! - lorsque, en 2001 ou 2002, sera organisée la votation populaire. ■

Nils de Dardel

Erwin Jutzet, conseiller national (Fribourg)

Un contre-projet inacceptable

Erwin Jutzet: «Les locataires vont se battre!»

Que pensez-vous de la méthode d'évaluation des loyers du Professeur Geiger (méthode hédoniste) ?

EJ: «A première vue, cette méthode de sondages statistiques est séduisante. Chaque locataire en Suisse paierait son loyer selon des critères objectifs. Si l'on commençait à bâtir la Suisse et à louer des appartements, je pourrais m'imaginer que cette méthode serait un instrument efficace pour fixer les loyers. Malheureusement, cette méthode, appliquée maintenant, aurait pour conséquence une forte augmentation des loyers dans des cas très nombreux et notamment pour les appartements où le principe du loyer selon les coûts effectifs a jusqu'à présent permis de maintenir des montants encore abordables. Ce n'est pas pour rien que la méthode hédoniste a finalement été acceptée par les représentants des propriétaires. En effet, on s'achemine ainsi vers les loyers du marché. Nous devons nous opposer catégoriquement à cette méthode».

Quel est votre avis sur le contre-projet à l'initiative pour des loyers loyaux après qu'il ait été modifié par la majorité de la commission des affaires juridiques du Conseil

national ?

EJ: «C'est une catastrophe! J'étais dès le début sceptique en ce qui concerne ce contre-projet parce qu'il reprend la méthode Geiger. Les représentants des locataires n'ont toutefois pas combattu l'entrée en matière puisque ce contre-projet prévoit la suppression de cet automatisme malheureux qui implique une augmentation des loyers quand il y a augmentation du taux hypothécaire. Nous avions espéré –peut-être un peu naïvement– qu'au cours des délibérations en commission nous pourrions encore améliorer le projet. Malheureusement, c'est le contraire qui s'est produit. Les partis radical, UDC et PDC, sous la houlette des représentants des propriétaires zurichois, ont réussi (c'est facile, ils sont majoritaires) à tirer encore plus la couverture du côté des bailleurs. Le résultat serait une péjoration considérable du droit actuel. Ce contre-projet est pour moi inacceptable et je suis convaincu que les locataires vont le combattre avec tous les moyens possibles y compris un éventuel référendum».

Débat sur les loyers

Coup d'œil d'ensemble

Pour comprendre la complexité du débat sur la réglementation future des loyers, résumons les caractéristiques des trois projets soumis au Parlement fédéral

Initiative «Loyers loyaux»

I. Les loyers sont fixés selon trois critères:

- a) l'évolution des intérêts hypothécaires appréciée en comparant des moyennes sur cinq ans. Cela permet de réduire très fortement le montant des hausses de loyers;
- b) l'augmentation du coût de la vie prise au 40% seulement;
- c) l'évolution des charges d'exploitation (un facteur de 0,25% à 0,5% par an).

II. Restrictions pour les bailleurs:

- Toute hausse de plus de 10% doit être échelonnée (très important en cas de rénovation!);
- La formule officielle de fixation du loyer initial est introduite dans toute la Suisse;
- La protection contre les congés est renforcée.

III. L'initiative de l'ASLOCA conserve le droit actuel en l'améliorant en faveur des locataires.

Bref: des loyers loyaux.

Contre-projet du Conseil fédéral

I. Les loyers sont fixés selon deux critères:

- a) l'augmentation du coût de la vie prise au 80%;
- b) l'adaptation aux loyers usuels du quartier, selon la méthode hédoniste permettant des hausses jusqu'à 20% tous les 4 ans.

II. Restriction pour les bailleurs:

Si le bailleur veut obtenir une forte hausse dès le début de la 5^{ème} année, il doit s'abstenir pendant cette période de 4 ans d'adresser la moindre majoration de loyer au locataire.

III. Le Conseil fédéral autorise, à l'encontre des locataires, une explosion de hausses de loyers, à condition que le bailleur s'abstienne de toute hausse pendant 4 ans.

Bref: le pied pour les propriétaires un peu patients.

Contre-projet de la commission des affaires juridiques du Conseil national

I. Les loyers sont fixés selon deux critères:

- a) l'augmentation du coût de la vie prise au 100%;
- b) l'adaptation aux loyers usuels du quartier comme le Conseil fédéral le préconise.

II. Pas de restriction pour les bailleurs: Pendant les 4 dernières années de la période de 4 ans, le loyer peut être indexé chaque année à 100%. La 5^{ème} année, le bailleur peut y ajouter une hausse sur les loyers usuels du quartier jusqu'à 20%.

III. La majorité de la commission donne aux bailleurs toutes les occasions possible d'augmenter constamment et massivement les loyers.

Bref: le super-pied pour les propriétaires impatientes.

Tribunal fédéral

Taux des intérêts hypothécaires en cas de bail échelonné

Le Tribunal Fédéral avait posé, dans un arrêt récent, les principes régissant la fixation du loyer à l'échéance d'une convention d'échelonnement (ATF 121 III 397). Il estimait que si bailleur et locataire prévoyaient un loyer échelonné sur plusieurs années, que ce soit dans un bail initial, un avis de majoration ou un procès-verbal d'accord, c'était pour anticiper la variation des facteurs de hausse ou de baisse jusqu'à l'expiration de cet échelonnement. Ainsi, pour le TF, si le bailleur voulait augmenter le loyer ou le locataire demander une baisse, pour l'année suivant la fin de l'échelonnement, il fallait alors prendre comme critères de référence, pour calculer cette hausse ou cette baisse, ceux connus à la fin de l'échelonnement.

En réalité, le locataire qui signe, sans en avoir le choix véritablement, un bail ou accepte une hausse de loyer prévoyant trois échelons, n'a manifestement pas à l'esprit que cet échelonnement est là pour anticiper l'évolution du taux hypothécaire ou du coût de la vie pour les trois années

à venir. La conséquence de la jurisprudence du Tribunal Fédéral était notamment que le locataire perdait une bonne partie de la baisse du taux hypothécaire intervenue pendant la période d'échelonnement. Ainsi, prenons par exemple un bail ou un procès-verbal de conciliation prenant effet le 1^{er} mars 1992, (alors que le taux hypothécaire était à 7%), et prévoyant une clause d'échelonnement sur trois ans, le 3^{ème} palier se terminant le 28 février 1994, alors que le taux hypothécaire était descendu à 5,5%. Si le locataire demandait une baisse de loyer pour la prochaine échéance de son contrat, soit pour le 28 février 1995, il perdait le bénéfice de la baisse du taux de 7% à 5,5%, puisque le Tribunal Fédéral estimait qu'il fallait tenir compte du taux hypothécaire connu à la fin de la période d'échelonnement.

Il était donc particulièrement choquant d'admettre que l'échelonnement du loyer à la hausse était censé anticiper l'évolution du taux et de l'IPC, puisque dans la même période, le taux hypothécaire avait fortement baissé.

Dans un arrêt du 3 mai 1999, le Tribunal Fédéral tempère les principes mentionnés ci-dessus. Si bailleur et locataire ont clairement manifesté, en fixant le loyer échelonné, qu'ils n'entendaient pas anticiper la variation des facteurs de hausse et de baisse en mentionnant expressément, soit dans le bail, soit dans l'avis de majoration ou le procès-verbal de conciliation, les bases de calcul du loyer, ce sont ces bases qui servent de référence. Dans l'exemple donné ci-dessus, il aurait donc suffi que le bail ou le procès-verbal prévoit que le taux hypothécaire de référence était de 7% pour que le locataire puisse obtenir, plus tard, une baisse de loyer qui tienne vraiment compte de la baisse du taux hypothécaire de 7% à 4% (et pas seulement de 5,5% à 4%).

Attention! Actuellement, les intérêts hypothécaires remontent. Les locataires n'ont donc plus avantage à ce que le bail ou le procès-verbal de conciliation prévoit expressément une adaptation d'un échelonnement au taux actuel de 4,5% ...

Sabina Mascotto

Tribunal cantonal vaudois et loyers payés à tort

Le locataire peut les récupérer sur dix ans

Dix ans, c'est le délai durant lequel un locataire qui a payé des loyers par erreur peut en réclamer le remboursement

Un locataire qui a payé des loyers par erreur peut en réclamer le remboursement sur les dix dernières années. Ainsi en a décidé le Tribunal cantonal vaudois dans un arrêt du 23 décembre 1999.

Cette décision va à l'encontre d'un arrêt genevois qui ne permettait un remboursement que sur cinq ans. Seul le Tribunal fédéral pourra trancher entre les jugements vaudois et genevois. En 1985, la propriétaire et la locataire concluent oralement un bail portant sur un appartement d'une pièce. Elles conviennent d'un loyer de 590 francs par mois tout compris. Cinq ans plus tard, en 1990, elles signent un contrat - écrit cette fois-ci - pour le même appartement. Le loyer mensuel est de 650 francs, auquel s'ajoute un acompte de chauffage et eau chaude de 40 francs. Le total, de 690 francs, représente une augmentation effective de 100 francs par rap-

port à l'ancien loyer. La locataire résilie son bail et quitte les lieux en 1996. En 1997, elle reçoit les décomptes de chauffage et eau chaude concernant les années 1991 à 1996, présentant un supplément de 693 francs à payer. La locataire s'oppose à ces décomptes: le passage d'un loyer tout compris à un loyer avec des acomptes n'a pas été fait au moyen de la formule officielle de nouvelles prétentions. Elle conteste également l'augmentation de son loyer total de 590 francs à 690 francs, faute de formule officielle de hausse, et réclame le remboursement des montants payés à tort depuis octobre 1990 jusqu'à fin octobre 1996, soit 7300 francs. Sourde à ces revendications, la propriétaire ouvre action en mai 1998 en paiement du supplément de chauffage de 693 francs. La locataire, quant à elle, réclame les loyers qu'elle a payés à tort pour un montant de 7300 francs.

Le Tribunal des baux puis le Tribunal cantonal vaudois donnent raison à la locataire. Le Tribunal cantonal estime que tant la hausse de loyer que l'introduction d'un acompte de charges sont nuls en raison d'un vice de forme: la propriétaire n'a pas fait usage des formulaires officiels destinés à informer la locataire de son droit de contestation. La locataire a donc le droit de récupérer les 100 francs de hausse qu'elle a payés à tort depuis le 1^{er} octobre 1990 jusqu'au 31 octobre 1996, soit 7300 francs au total. Quant au supplément de chauffage, il n'est pas dû. Le droit au remboursement de loyers payés par erreur s'étend aux dix dernières années durant lesquelles le paiement indu est intervenu, conformément à l'article 67 CO (prescription de dix ans pour l'action en enrichissement illégitime).

Dans un arrêt du 11 janvier 1999, la chambre d'appel du canton de Genève avait au contraire jugé que le droit du locataire de réclamer des loyers payés à tort ne s'étendait qu'aux cinq dernières années, en se référant à une autre disposition du CO, l'article 128 (prescription de cinq ans pour les loyers). Ce n'est donc que le Tribunal fédéral qui pourra mettre définitivement fin à cette controverse.

Nicole Tille

Tribunal Fédéral

Important succès de l'ASLOCA

Le Tribunal Fédéral a annulé les ventes de l'Office des Poursuites et Faillites. Un résultat réjouissant pour les locataires

La LDTR genevoise (loi sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation) prévoit que la vente d'un appartement destiné à la location est exclue à moins que certaines conditions limitatives ne soient remplies.

En effet, le but de cette loi est de préserver un nombre suffisant d'appartements destinés à la location et ce, compte tenu de la pénurie sévère qui règne dans le canton de Genève. Le propriétaire d'un appartement destiné à la location, ne peut plus vendre ce dernier à moins qu'il démontre que les conditions limitatives de la LDTR sont remplies.

Le Tribunal Fédéral a confirmé à plusieurs reprises que la LDTR était certes une limitation à la garantie de la propriété prévue par la constitution, mais que cette limitation était tout à fait admissible dans

la mesure où elle répondait à un intérêt public prépondérant qui devait l'emporter sur l'intérêt privé des propriétaires. L'intérêt public prépondérant étant le maintien à Genève d'appartements destinés à la location.

Dernièrement, l'Office des Poursuites et Faillites, dans le cadre de ventes forcées a entrepris de vendre des appartements sans solliciter d'autorisations au sens de la LDTR. Il considérait que seule la loi sur la poursuite et la faillite devait s'appliquer à la vente forcée d'appartements et que la LDTR ne pouvait pas s'immiscer dans ce domaine.

L'ASLOCA a recouru contre ces ventes forcées d'appartements en soutenant que la LDTR devait s'appliquer à toute vente d'appartement destiné à la location, quelque soit le

vendeur, qu'il s'agisse du propriétaire ou de l'Office des Faillites.

Le Tribunal Fédéral a donné raison à l'ASLOCA en rendant le 12 septembre 2000 deux arrêts par lesquels il a, une fois encore, affirmé que la LDTR devait s'appliquer à toute vente d'appartement destiné à la location.

Dans ces arrêts, le Tribunal Fédéral a ainsi annulé les ventes effectuées par l'Office des Poursuites et Faillites.

Il s'agit d'un résultat réjouissant pour les locataires puisque ainsi, les appartements destinés à la location ne deviennent pas des logements réservés à des propriétaires même dans les cas où après diverses spéculations, des faillites immobilières se produisent. ■

Karin Grobet Thorens

Gaz naturel ou mazout

Les prix flambent

Depuis le début de l'année, le prix du mazout a augmenté de 150% et, partout, la facture du gaz est à la hausse: 20% en juillet pour la Société du gaz de la plaine du Rhône, 19% à Lausanne depuis septembre, 20% à Genève depuis octobre...

La hausse des tarifs du gaz trouve son origine bien au-delà du compteur. Explications. Les distributeurs (souvent services publics) commandent le gaz auprès de la société régionale alimentant leur zone: *Gaznat SA* pour la Suisse romande. Cette dernière achète son gaz chez *Swissgas SA* qui se fournit auprès des principales multinationales gazières qui ne sont autres qu'Exxon, Total, BP, Tamoil... multinationales pétrolières bien connues. Ne voulant se faire concurrence à elles-mêmes, elles adaptent en conséquence le prix du gaz à celui du mazout.

Le 10 octobre dernier, au cours de l'émission de la TSR *A bon entendeur*, Eric Defago, administrateur délégué de *Gaznat SA* rappelait que les réseaux de gazoducs qui partent

des gisements de Russie, de la Mer du Nord mais également d'Europe et d'Algérie, sont liés en une immense toile d'araignée: le réseau de transport à haute pression. A ces réseaux viennent se brancher des réseaux de distribution, qui eux sont encore beaucoup plus long que les réseaux de transport. Ils représentent un investissement gigantesque⁽¹⁾. «*Ce qui explique que, dans les tarifs du gaz, on paie avant tout l'amortissement des infrastructures (70 à 80% de la facture). En raison de cette contrainte particulière, il n'y a pas de bourse sur le marché du gaz. Producteurs et acheteurs signent des contrats pour 20 ans au moins, le temps d'amortir ces infrastructures. Impossible, sur une aussi longue période, de convenir d'un prix fixe. Il*

fallait donc imaginer un système de fluctuation des prix à long terme. D'où la décision: le gaz suivrait les cours de son principal concurrent, le mazout».

Et Eric Defago de poursuivre: «*le mazout ou le pétrole servent essentiellement à chauffer, c'est également le cas du gaz⁽²⁾, il est donc assez légitime, ou logique que, si les prix de l'énergie destinée à se chauffer montent, ceci touche également le gaz*». L'administrateur de *Gaznat SA* estime qu'il faut «*accepter cette logique, tant à la hausse qu'à la baisse*».

En clair, le gaz augmente dans toute l'Europe et *Gaznat SA* «*ne fait que répercuter l'intégralité de cette hausse sur ses clients*», c'est à dire les services publics.

Décomptes et acomptes de chauffage

Consultez l'ASLOCA!

Chauffés au mazout ou au gaz, les locataires sont plutôt démuni: ils doivent payer des frais sur lesquels ils n'ont que peu d'influence.

La flambée des prix actuels des énergies de chauffage, bien que moins importantes en ce qui concerne le gaz, se traduira, dans de nombreux cas par des suppléments de frais accessoires.

Les locataires doivent refuser de trop fortes augmentations d'acomptes surtout s'ils viennent de recevoir des ristournes pour la période de décomptes précédente.

Dans un cas comme dans l'autre, il convient de consulter l'ASLOCA (Voir permanences en page 11). ■

Contraintes techniques

Chaque modification de tarif nécessite un nouveau relevé des compteurs. Onéreux d'y procéder plusieurs fois par an. D'ou hausses assez rares mais importantes. «Pour les mêmes raisons, certains distributeurs choisissent de répercuter les baisses de prix d'achat par un rabais en pour-cent plutôt que par un changement de tarif», explique Blaise Guignard du périodique *Bon à savoir*. «C'est ce qu'avait fait la Société du gaz de la plaine du Rhône, prenant le risque de devoir, en cas de hausse importante, supprimer le rabais et introduire une augmentation. Ce qu'elle a effectivement dû faire: exit le discount de 15% et bienvenue à la hausse de 5%».

Le directeur lausannois de S.I., Daniel Brélaz précisait, lors de l'émission *A bon entendeur*: «Malgré les nouveaux tarifs, les S.I. perdent de l'argent. Si nous avions répercuté l'entier de la hausse du prix du gaz, nous aurions encore rajouté 0,5 centime de plus par kWh, c'est à dire 5 à 6%. Nous avons un fonds de réserve, un fonds de péréquation et si, comme nous le pensons, ça redescend un peu, il sera utilisé pour éviter cette pointe nuisible au consommateur».

Santé et porte-monnaie

Selon l'âge, l'activité, l'état de santé, l'organisme dégage plus ou moins de chaleur. Il n'y a donc pas de température de chauffage à prescrire partout et pour tous.

Dormir dans une chambre à 16°C, rien d'extraordinaire. Mais 16°C pour passer la soirée devant la télé, ça se discute! A chacun de juger: un degré de moins durant tout la saison engendre une économie de 5 à 7% sur la facture de chauffage.

En principe, une température agréable se situe entre 20°C et 22°C maximum dans les pièces où l'on séjourne (entre 16°C et 18°C pour la nuit). Pour *Energie Environnement Magazine* (n° 3, 1999): «on suffoque dans certains appartements au point

judge n'admettrait la requête d'un locataire un peu frileux dont l'appartement serait chauffé 19°C»

A tous égards, un réglage raisonnable du chauffage s'impose:

- les locataires le paient, il faut donc inciter les gérances à ne pas surchauffer et à chasser le gaspillage (voir DAL n° 146), surtout ne pas attendre de recevoir d'importants suppléments pour agir;

- l'air trop chaud et trop sec porte atteinte à la santé: problèmes respiratoires, frilosité, irritations des muqueuses ou de la peau, rougeurs...

- l'air trop sec des appartements surchauffés abîme les meubles;

- aérer, c'est vital! Surtout – et c'est trop souvent méconnu – pour évacuer l'excédent d'humidité que nos activités dégagent. Mais ne laissez pas de fenêtres entrouvertes en hiver sans réduire le chauffage, vous jetteriez votre argent dehors! Pour le plus grand bénéfice des multinationales. ■

Gérard Berger

⁽¹⁾ Investissements (cumulés) pour le réseau 213,7 millions de francs. *Swissgas, rapport de gestion 1999*.

⁽²⁾ XX immeubles en Suisse.

de devoir ouvrir les fenêtres en plein hiver. Ainsi, si un quart des logements fribourgeois réduisait sa température de chauffage d'un seul degré, on économiserait l'équivalent de 2 millions de litres de mazout par an».

Bon à savoir: «En quête de mesures objectives, les tribunaux ont fixé la limite à 18°C... tout en admettant que la température ne devient confortable qu'à 20°C». Et de citer A. Guex, secrétaire de l'ASLOCA: «aucun

ASLOCA romande

Merci à Nils de Dardel

Nils de Dardel cessera au début 2001 d'être secrétaire général de L'ASLOCA romande.

Il a en effet été nommé directeur du Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie de la Ville de Genève. Toutefois, il continuera en 2001 à participer au comité de l'ASLOCA romande, à la rédaction de DAL et, comme conseiller

national, il défendra plus que jamais l'initiative fédérale «Pour des loyers loyaux».

DAL reviendra, début 2001, sur ce départ. Pour l'instant, remercions Nils de Dardel, pour tout le travail accompli et pour les engagements qu'il a pris de poursuivre la route à nos côtés. ■

L'ASLOCA romande cherche un(e) secrétaire général(e)

En collaboration avec le comité, représente et anime la fédération romande de l'ASLOCA.

Mandat indépendant. Travail à temps partiel

Qualités nécessaires :

- Bonne connaissance de l'allemand.
- Expérience de la vie associative et bonne connaissance de la vie politique suisse.
- Bonne connaissance du droit du bail et de la défense des locataires.

Le cahier des charges et les conditions financières actuellement en vigueur peuvent être demandés à l'adresse ci-dessous.

Les candidatures avec documentation usuelle doivent être reçues le **30 novembre 2000** au plus tard par :

ASLOCA romande, secrétariat général
Boulevard helvétique 27, Case postale 3055, 1211 Genève 3
Tél. (022) 737 21 21 / Fax (022) 737 21 35

Le guide pratique du locataire

Pour mieux défendre ses droits

«Le guide pratique du locataire», a été rédigé par cinq avocats connaissant particulièrement bien le droit du bail. Il tente d'inverser la vapeur et de donner au locataire l'essentiel des informations à connaître pour ne pas se faire manipuler.

Un guide rédigé de façon extrêmement vivante, avec de très nombreux exemples pratiques, mais aussi des modèles de calcul, de contrats et de lettres aisément compréhensibles par le locataire peu versé dans le langage juridique».

Par exemple?

«Par exemple, des enfants colorient la tapisserie de leur chambre. A l'heure de quitter les locaux, le bailleur met les frais du peintre à la charge du locataire. Les locataires savent-ils qu'il ne peut le faire que partiellement, voire pas du tout?»

Tout ce qui est bon à savoir?

«Oui, c'est un guide qui permet de comprendre les mécanismes du contrat de bail et de défendre ses droits élémentaires, parfois jusque devant les autorités compétentes.

C'est un guide qui, c'est notre vœu, va rapidement devenir indispensable à tous les locataires de Suisse romande, afin que, désormais, non seulement ils n'ignorent plus la loi, mais qu'ils s'en servent à leur profit».

François Contini, avocat, responsable de l'ASLOCA à Bienne

«Le chapitre sur les congés donnés par le bailleur vise à démontrer que résiliation ne rime pas forcément avec déménagement. Il expose ainsi les droits des locataires, notamment celui de contester une résiliation abusive ou encore celui de demander la prolongation de son contrat de bail, tout en résumant les démarches pratiques à entreprendre pour les faire respecter.

Christian Chevolet, est rédacteur en chef du magazine *Bon à savoir* et coordinateur du «Guide pratique du locataire», issu d'une collaboration entre l'ASLOCA et *Bon à savoir*.

Pourquoi un tel guide?

Christian Chevolet: «Nul n'est censé ignorer la loi. Mais en même temps qui peut prétendre la connaître suffisamment pour défendre ses droits, même les plus élémentaires? Personne ou peu de monde, à part bien sûr les professionnels du droit.

Le chapitre sur la restitution de l'appartement rappelle que le locataire paie un loyer lui donnant le droit de l'utiliser normalement. Dès lors, à la fin de son contrat, le locataire restitue des locaux qui, par la force des choses, ont vieilli, sans qu'il soit responsable de cette usure normale. Ce chapitre montre ainsi comment éviter que les propriétaires fassent rénover l'appartement aux frais des locataires.»

Bulletin de commande de l'ouvrage

Le Guide pratique du locataire

— **exemplaire(s) à 25 francs/pièce**

(prix pour les membres de l'ASLOCA)

— **exemplaire(s) à 30 francs/pièce**

(prix pour les non-membres de l'ASLOCA)

Nom: _____ Prénom: _____

Adresse exacte: _____

N° postal: _____ Localité: _____

Date: _____ Signature: _____

à retourner à ASLOCA, 8, rue J.-J.-Cart, 1006 Lausanne

Odile Cavin, avocate à Lausanne. Co-responsable du service «Premier conseil juridique» de *Bon à Savoir*.

«Petit aperçu des chapitres sur la conclusion du contrat et la cohabitation et sous-location: Le locataire qui a «enfin» trouvé un appartement accepte généralement de signer le contrat tel qu'il a été rédigé par le bailleur, ou son représentant, de peur de ne pas être choisi. Il ignore souvent que la loi contient des dispositions destinées à le protéger et que le bailleur ne peut pas contourner celles-ci au moyen d'une clause particulière. Le chapitre sur la conclusion du bail examine un par un les points qui sont habituellement réglés par le contrat. Il indique les clauses qui sont nulles et ne peuvent pas être opposées au locataire même s'il a signé le bail. Ainsi, la clause qui permet au bailleur de résilier le contrat moyen-

nant un délai de préavis de deux mois est nulle, car la loi prévoit un délai minimum de trois mois. Est également nulle, la clause qui interdit au locataire de sous-louer son logement. Ce chapitre fait également un petit tour d'horizon des règles et usages locatifs des cantons romands en relevant certaines particularités. Ainsi, le locataire en retard dans le paiement de son loyer doit un intérêt moratoire de 5 % à Neuchâtel, mais de 8 % au Valais.

Le locataire qui est informé de ses droits et obligations pourra décider de signer un contrat de bail en toute connaissance. Dans la même optique d'information et de protection, le chapitre sur la cohabitation et la sous-location explique au locataire comment régler les questions avant que surgissent les problèmes. Le locataire qui sous-loue son appartement oublie souvent qu'il devient un bailleur à l'égard de son sous-locataire et qu'il doit à son tour respecter les dispositions légales qui protègent le locataire. ■

Luc Recordon, avocat à Lausanne, député au Grand Conseil, président de l'ASLOCA-Lausanne.

«L'édition d'un guide à l'intention des locataires et sa mise à jour régulière est une tradition déjà ancienne de l'ASLOCA. Aux volumes rouges et blancs des années 80 dus à la plume de Jacques Micheli a succédé le volume bleu et blanc sur *Le nouveau droit du bail*, du même auteur et de David Lachat, puis une édition revue

nommée *Le bail à loyer du seul David Lachat*, paru en 1997 et toujours disponible auprès de l'ASLOCA.

C'est devenu, il est vrai, une véritable bible fort utilisée également par les conseillers bénévoles et professionnels des locataires. Le besoin s'est donc fait sentir de réaliser à nouveau un ouvrage de vulgarisation, plus bref et axé sur la pratique. C'est le rôle joué désormais par «Le guide pratique du locataire - Tout ce qu'il faut savoir pour défendre ses droits», dont les auteurs sont des avocats rompus à ces questions.

Il fourmille d'explications concrètes et de modèles de lettres à adresser suivant les situations, mais aussi de mises en garde lorsque la situation devient trop délicate et nécessite l'intervention d'un consultant ou d'un avocat. » ■

Cantons

La Chambre genevoise immobilière La tête dans le sable

Au-delà des discours, l'ASLOCA et le Rassemblement pour une politique sociale du logement attendent des actes concrets de dialogue de la part de la CGI

Depuis quelques années, les milieux immobiliers mènent une politique de confrontation tant avec les milieux des locataires (ASLOCA et Rassemblement pour une politique sociale du logement) qu'avec les pouvoirs publics.

Cette politique a non seulement mis à mal le dialogue entre les partenaires sociaux du logement (dénonciation du bail paritaire, lancement de référendum, etc.), mais a également généré la rupture fracassante au début de l'été entre la Chambre genevoise immobilière (CGI) et les syndicats patronaux, auxquels elle était affiliée. La culture de dialogue et de paix sociale affichée par les patrons de l'économie genevoise ne correspondait plus aux ambitions démesurées de la CGI.

La stratégie de la CGI repose sur divers succès obtenus lors de

votations cantonales, voire fédérales où elle s'est beaucoup investie.

A regarder de plus près les résultats, il apparaît que la Chambre genevoise immobilière n'a fait que surfer sur la mauvaise humeur de l'électorat vis-à-vis du fisc. En s'activant plus que par le passé, et que ses acolytes, la CGI a confisqué à son profit les succès politiques en matière fiscale.

Par contre, les milieux immobiliers ont lamentablement échoué sur leur propre terrain et tout particulièrement sur deux thèmes importants pour les locataires : en 1999 en perdant le référendum contre l'amélioration de la LDTR et récemment en n'obtenant pas les signatures suffisantes pour un référendum contre une disposition légale de protection du patrimoine.

Qui plus est, les deux initiatives populaires, lancées ce printemps à

grand renfort de publicité par la CGI - l'une visant la transformation de logements locatifs en propriétés par étage et l'autre à réduire les impôts des propriétaires - ont été déposées avec un nombre juste suffisant de signatures, après avoir battu le rappel de tous les alliés à la tâche. Ceci malgré un branle-bas de combat général et des finances démesurées.

Avec la fin des déficits publics, le début d'une sévère crise du logement à Genève et l'émoussement de la vague anti-impôts, le surfeur se retrouvera vite seul dans l'écume et la tête dans le sable.

Cette politique de tension, qui finalement sert uniquement des ambitions électorales personnelles, pose aujourd'hui plus que jamais problème. En effet, c'est uniquement avec une réelle volonté de concertation que les acteurs du logement et de l'aménagement pourront sortir Genève de l'impasse actuelle et réduire les effets de la crise du logement.

Au-delà des discours, l'ASLOCA et le Rassemblement pour une politique sociale du logement attendent des actes concrets de dialogue de la part de la CGI, comme la reprise des négociations pour le bail paritaire et le contrat-cadre. ■

Carlo Sommaruga

Vaud: Jugement affaire Nicod

Résiliation de bail **annulée**

Les locataires de l'immeuble du chemin Porchat 28-30 à Lausanne ont reçu en février dernier une résiliation de leurs baux. La gérance précisait que «le propriétaire désire vendre ses appartements à des tiers». Les locataires ont contesté les congés auprès de l'Autorité de conciliation. Si certains locataires ont trouvé un arrangement avec la gérance, aucun accord n'est intervenu pour quatre locataires et la commission a dû prendre une décision. Elle a refusé d'annuler les congés, mais a accordé aux quatre locataires une prolongation de bail de deux ans (voir DAL N^{os} 145 de juillet 2000 et 146 de septembre 2000).

Une locataire ne s'est pas contentée de cette décision et a déposé une requête au Tribunal des baux. Ses efforts se sont vu couronnés de succès puisqu'à fin août dernier, le tribunal a décidé d'annuler le congé. Il n'a pas encore fait part de ses considérants, autrement dit des

motifs et du raisonnement qui l'ont amené à cette décision. Mais la victoire de la locataire, pour l'instant, est incontestable et l'arrogance de Bernard Nicod sévèrement mise à mal.

Pour s'opposer à la demande de la locataire, Bernard Nicod SA se déterminait comme suit auprès du Tribunal des baux: «(...) Pour des raisons personnelles et d'ordre économique, le propriétaire souhaite vendre ses lots de copropriété. Il est notoire que la vente d'un lot de copropriété est beaucoup plus difficile lorsqu'il est occupé par des locataires. Les tracasseries judiciaires inhérentes à la résiliation d'un bail sont de nature à décourager plus d'un futur acquéreur. (...) La locataire est la seule de tous les locataires de l'immeuble à avoir saisi le Tribunal des Baux ensuite de la décision de la commission de conciliation. Cette attitude relève plus de la témérité, voire de la chicane, que de la vo-

lonté légitime de faire valoir son bon droit. La locataire est soutenue par l'ASLOCA dans ses démarches. L'ASLOCA mène depuis quelque temps une véritable campagne de dénigrement contre Bernard Nicod personnellement, Bernard Nicod SA et l'Entreprise Générale Bernard Nicod SA. Dans son organe de presse *Droit au logement* N^o 145 du mois de juillet 2000, l'ASLOCA a publié, sur une pleine page, un article concernant la procédure en cours, ceci au mépris des usages les plus élémentaires. Cette attitude relève du militantisme le plus radical et de la pure chicane et non de la défense des intérêts des locataires...»

Cette magnifique prose et la décision du tribunal nous confirment dans la justesse de nos interventions. Bernard Nicod et ses exécutants voudraient pouvoir résilier tranquillement, incognito, pour des motifs uniquement mercantiles. Ils ont tendance à oublier que derrière leur cynisme, il y a des être de chair et de sang qui sont venus à l'ASLOCA pour obtenir de l'aide et qui n'ont pas eu besoin de l'ASLOCA pour être profondément indignés par de telles pratiques. Pour le reste, chacun appréciera. ■

Jacques-André Mayor

Les bureaux de l'ASLOCA, 8, rue J.-J. Cart, pour vous défendre!

L'ASLOCA LAUSANNE
cherche un/une

secrétaire-consultant(e)

ayant l'expérience des problèmes relatifs à la défense des locataires et décidé(e) à se battre pour cette cause.

Entrée en fonction en avril 2001 ou à convenir

Pour plus d'informations, contacter: Jacques-André Mayor,
tél. 021/617 10 07

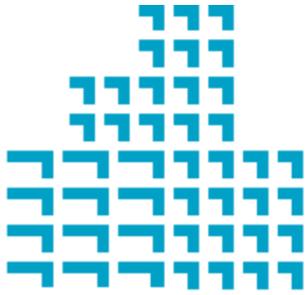
Faire offre manuscrite à: ASLOCA-Lausanne,
rue Jean-Jacques Cart 8, 1006 Lausanne

Décès de Jeanne Queloz-Petignat

Sans l'engagement et le charisme de Jean QUELOZ, l'ASLOCA Lausanne et les organisations faïtières vaudoise et romandes n'auraient pas connu leur extraordinaire développement.

Sans le soutien constant et critique de Jeanne Queloz, Jean n'aurait pas pu mettre tant de forces et de détermination au profit de l'ASLOCA. Jeanne a aussi été une militante active et une réceptionniste efficace et compétente pendant une dizaine d'années à l'ASLOCA-Lausanne. Sept ans après son mari, elle nous a, à son tour, quitté le 22 octobre dernier. ■

JAM



ASLOCA

Nos permanences à votre service

FRIBOURG

ASLOCA-Fribourg (canton)
Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9

ASLOCA-Fribourg
Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9
Fax: (026) 322.83.72

Consultations sur rendez-vous:
Fribourg: Hôpital des Bourgeois, lundi de 13 h à 17 h, mardi de 13 h 30 à 17 h et jeudi de 10 h à 11 h 30.

Fixation des rendez-vous: Lundi de 9 h à 12 h et jeudi de 9 h à 10 h (026) 322 83 72.

Consultations sans rendez-vous:
Fribourg: Hôpital des Bourgeois, mercredi de 19 h à 20 h.

Cons. en langue allemande: chaque 1^{er} jeudi du mois 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.

GENEVE

ASLOCA-Rive
Adresse: 27, boulevard Helvétique (8^e étage), 1207 Genève
Tél. (022) 737 21 21
Fax (022) 737 21 35
Site internet asloca@aslocageneve.ch

ASLOCA-Voltaire
Adresse: 1-3, rue de Chantepoulet 1201 Genève
Tél. (022) 716 18 00
Fax (022) 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, correspondance et assistance sont effectués par nos avocat(e)s.

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
c/o adresse: Espace Noir, 29, rue Francillon, 2610 St-Imier
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 18h, sur rendez-vous (032) 941 35 35.

ASLOCA-Bienne
Adresse: Case 6076, 2500 Bienne 6
Consultations: Bâtiment du SIB, 33, route de Morat (3^e étage), Tous les mardis et jeudis de 15 h à 18 h sans rendez-vous.

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâteloise
Adresse: 108, rue Numa-Droz 2301 La Chaux-de-Fonds
Tél. (032) 913 46 86
Fax (032) 914 16 26

Neuchâtel:
Case 1525, 2002 Neuchâtel
Tél. (032) 724 54 24
Fax (032) 724 37 26
Consultations sur rendez-vous.

La Chaux-de-Fonds:
108, rue Numa-Droz 2301 La Chaux-de-Fonds
Tél. (032) 913 46 86
Fax (032) 914 126 26
Permanences: lundi à mercredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h, jeudi de 8 h à 12 h et de 15 h à 19 h, vendredi de 8 h à 12h.
Consultations juridiques uniquement sur rendez-vous.

VALAIS

ASLOCA-Valais
Secrétariat: 1, rue de Gravelon Case 2086, 1950 Sion 2 Nord
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 17 h à 19 h (027) 723 14 79.

Monthey: consultations au Café du Valais, 63, av. de la Gare, mardi de 19 h à 21 h (024) 471 17 01. Adrien Morisod, (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-Vaud (canton)
Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart 1006 Lausanne
Tél. (021) 617 50 36
Fax (021) 617 11 48

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 617 11 48
Consultations: lundi, mardi, jeudi et vendredi. Permanence sans rendez-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 uniquement sur rendez-vous au (021) 962 78 66: lundi, mardi, mercredi matin et mardi soir, 18, avenue des Alpes.

ASLOCA-Morges
Adresse: Case 495, 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

Orbe: tél. (024) 441 35 19 de 19 h à 20 h.
Yverdon: permanence téléphonique (024) 423 69 74, fax 423 69 03.
Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Centre social). Toutes les consultations ont lieu 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.

ASLOCA-Nyon
Adresse: 13^a, Les Plantaz 1260 Nyon.
Rendez-vous par téléphone les mardis et jeudis de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h au (022) 361 32 42. Consultations: 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: M. Charly Schmid, lundi soir sur rendez-vous à prendre mardi et jeudi de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h au (022) 361 32 42.
Aubonne: M. Philippe Decrausaz, tél. (021) 808 54 17.

ASLOCA-Vevey-La Tour-de-Peilz
Adresse: Case 38, 1800 Vevey
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.

SUISSE

ASLOCA romande
p. a. Nils de Dardel
ASLOCA-Rive
27, boulevard Helvétique
Case 3055, 1207 Genève
Tél. (022) 737 21 21
Fax (022) 737 21 35

Site internet de l'ASLOCA
www.asloca.ch

Le Droit au logement paraît six 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

Bulletin de commande

de l'ouvrage de David Lachat

« Le bail à loyer »

- exemplaire(s) broché(s) à Frs 65.-/pièce
- exemplaire(s) relié(s) à Fr. 75.-/pièce (y compris Fr. 5.- par livre pour frais de port et d'emballage)

Nom: _____ Prénom: _____

Adresse exacte: _____

N° postal: _____ Localité: _____

Date: _____ Signature: _____

à retourner à ASLOCA,
8, rue J.-J.-Cart, 1006 Lausanne



Canton de Neuchâtel

Quels travaux d'entretien à charge du locataire?

Selon le Code des Obligations, l'entretien de la chose louée est à charge du bailleur, qui reçoit en contrepartie le paiement d'un loyer

Le quartier des Gentianes à La Chaux-de-Fonds

Récemment, la gérance Nardin de La Chaux-de-Fonds a distribué une circulaire à ses locataires les informant qu'elle se conformerait désormais à «*la jurisprudence actuelle en ce qui concerne la facturation des menus travaux*»; suit une liste exemplative de travaux, ainsi qu'une indication que tous les travaux facturés moins de 100 francs seraient mis à charge des locataires.

Selon le Code des Obligations, l'entretien de la chose louée est à charge du bailleur, qui reçoit en contrepartie le paiement d'un loyer. Le locataire doit cependant, conformément à l'usage local, remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par des menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose.

C'est l'usage local qui définit quels sont les défauts auxquels doivent remédier à leurs frais les locataires, étant toutefois relevé que la

loi circonscrit déjà passablement la nature de ces défauts puisqu'ils doivent nécessairement s'éliminer aux moyens de menus travaux de nettoyage ou de réparation. Il s'agit de petites interventions exécutables sans grosses dépenses d'énergie ou d'argent (maximum 100 francs), qui doivent pouvoir être effectués par le locataire sans connaissances professionnelles particulières. Par exemple: fusibles, joints de robinet à changer, etc.

Pour déterminer ce que la loi entend par «usage local», on peut se référer aux dispositions générales des contrats-types de baux à loyer existant dans les différents cantons, du fait qu'ils sont largement diffusés. Cependant, la loi étant impérative, l'usage local est sans portée juridique s'il est contraire aux normes impératives du droit fédéral.

Par exemple, le Tribunal des baux et loyers de Genève avait déjà jugé en 1999 que le remplacement des toiles de tente de stores extérieurs

n'était pas à charge des locataires, malgré une disposition contraire contenue dans les règles et usages locatifs appliqués dans le canton de Genève.

Or en l'espèce, la liste établie par la gérance Nardin mentionne également le débouchage des éviers jusqu'à la conduite principale de l'immeuble. Cependant, rien n'indique que les frais liés à ce débouchage soient systématiquement dans la catégorie «menus travaux», dans la mesure où ces frais seront pratiquement toujours supérieurs au montant maximal admissible.

Ce n'est qu'en cas de responsabilité du locataire...

(Photo: Gérard Berger)

Ce n'est qu'en cas de responsabilité du locataire, c'est à dire si celui-ci est à l'origine de l'obstruction, par exemple en ayant jeté des langes dans les toilettes ou laissé tombé une chaussette dans le lavabo, que l'intégralité des frais de débouchage seraient à sa charge. Et le fardeau de la preuve de la responsabilité du locataire incombe au bailleur; il n'appartient pas au locataire de prouver qu'il n'y est pour rien dans la survenance du cas.

Les locataires sont également bien inspirés de demander à l'installateur sanitaire chargé des travaux, de déterminer où se trouvent exactement les objets obstruant les conduites. Ils peuvent se trouver dans la conduite collective alors que les effets de refoulement ne se produisent que chez un locataire (par exemple dans un appartement au rez-de-chaussée, cas fréquent).

Mais en aucun cas ces frais de débouchage de conduite ne doivent systématiquement être à charge du locataire, indépendamment du montant. Une telle clause est manifestement contraire au droit impératif du Code des obligations, même si les usages locatifs le prévoient. ■

Carole Aubert