

DROIT AU LOGEMENT

Le journal de l'ASLOCA



[Photo A. Ruiz]

JAB
1006 LAUSANNE
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT
JOURNAL DE L'ASLOCA
N° 183 / JANVIER 2008
TIRÉ À 86 700 EXEMPLAIRES

**NOUVELLE
VERSION
du livre
LE BAIL à LOYER
de David Lachat
Souscrivez!**

ASLOCA
FÉDÉRATION ROMANDE
RUE JEAN-JACQUES-CART 8
1006 LAUSANNE

NOUVEAU SYSTÈME DE FIXATION DES LOYERS
PROCHAINE ÉTAPE: AVANT-PROJET EN CONSULTATION

L'indexation: un enjeu de taille



par Carlo Sommaruga

On l'avait oubliée. Faible, elle ne faisait plus souci. Le rituel de la publication mensuelle de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) suscitait un sourire de satisfaction entendu des acteurs sociaux et économiques. Tout à coup l'inflation est de retour.

La révision du droit du bail a placé l'inflation au centre du débat en Suisse. Vu le nouveau modèle de calcul des loyers, faut-il répercuter chaque année 100% de l'IPC, une partie seulement de celui-ci ou choisir un autre indice de calcul? Le débat politique est en cours. Les prises de position définitives des organisations comme des autorités tomberont en 2008, voire plus tard.

Pourtant, en matière d'inflation et de taux hypothécaires, les certitudes ont tout à coup disparu. Depuis près de vingt ans, l'inflation est «maîtrisée». Or une inquiétude est apparue. Quelles conséquences aura l'augmentation constante des coûts du pétrole et des matières premières? Apparemment, presque aucune. Étonnant! Contrairement aux années 1970 lorsqu'elle avait atteint 10% par année, l'inflation n'a pas subi d'accès de fièvre récemment. Les économistes affirment dès lors que l'inflation restera modeste. Si le pronostic est juste, c'est un bon point pour les locataires, les travailleurs et les consommateurs.

Mais depuis un certain temps, les médias rapportent que les banques centrales «anticipent une poussée inflationniste résultant de la croissance économique mondiale». Ainsi ces banques maintiennent au plus bas une inflation menaçant de flamber. Or, cette manœuvre a un prix: la hausse des taux d'intérêt. En 2007 les taux dits «directeurs» fixés par les banques centrales sont remontés.

Lentement, mais sûrement. Les banques commerciales ont suivi et augmenté les taux d'intérêt des créances hypothécaires.

Les conséquences sont diverses. En Suisse, les locataires se sont vu notifier les premières majorations de loyer. Tous les acteurs économiques prédisent une hausse rapide des taux directeurs. Les locataires n'ont qu'à bien se tenir. Avec le droit actuel, de nouvelles majorations de loyer pourraient tomber tout soudain. Ce serait insupportable.

En bref, les certitudes en la matière - sauf peut-être celle qu'en cas de montée de l'inflation, les taux hypothécaires augmentent - sont à mettre dans un tiroir. Les solutions pour améliorer le sort des locataires doivent être pragmatiques. C'est ce qui doit nous conduire dans les travaux en cours sur la révision du droit du bail.

SOMMAIRE:

SUISSE

PAGE 04: La révision de l'OBLF, mode d'emploi

IMPACT DE LA LIBRE-CIRCULATION

PAGE 05: Des mesures d'accompagnement pour le logement

DOSSIER DU DAL: Se loger durablement

PAGES 06-09: Le sol suisse est envahi par les constructions. Où se loger? Interview d'une géographe-urbaniste, Joëlle Salomon

GENÈVE

PAGE 10: Quatorze spéculateurs arrêtés par l'ASLOCA

VAUD

PAGE 11: Abonnez-vous aux fiches juridiques de l'ASLOCA

JURA

PAGE 13: Une nouvelle section voit le jour: l'ASLOCA-Transjura

FRIBOURG

PAGE 14: La leçon de l'évier bouché: au propriétaire de payer!

Bientôt un nouveau projet en consultation

Les deux axes principaux de la révision du droit du bail sont connus: fixation du loyer initial selon un système de statistiques et indexation des loyers en cours de bail à l'inflation. De nombreux détails doivent être clarifiés. Le point de la situation avant la consultation des délégués de l'ASLOCA.

Depuis longtemps, les différents acteurs sociaux, économiques et politiques cherchent à trouver une solution pour sortir de l'impasse actuelle. Ces tenants et aboutissants sont archi-connus. D'une part, le niveau des loyers suisses est le plus élevé d'Europe. D'autre part, le système actuel à un défaut majeur: les hausses du taux hypothécaire entraînent immédiatement des majorations de loyer sans que le processus ne fonctionne dans le sens inverse.

Le Conseil fédéral et les partenaires sociaux du logement étaient toutefois conscients qu'aucune modification du système de fixation de loyer ne pouvait intervenir sans un accord préalable visant à trouver un système neutre quant au niveau des loyers.

Les expériences passées avec l'initiative de l'ASLOCA, le contreprojet indirect du Conseil fédéral et la tentative de nouvelle révision lancée par l'ancien conseiller fédéral Deiss montrent qu'un projet ne faisant pas l'unanimité est voué à l'échec. Aujourd'hui encore, les chances de succès d'une nouvelle initiative populaire visant une amélioration du droit du bail - qu'elle soit lancée par les bailleurs ou les locataires - sont faibles. En outre, cela présente le désavantage de renvoyer une modification effective du droit de 5 à 10 ans.

Le processus de négociation préalable lancé en 2006 par

Mme Doris Leuthard était donc bienvenu. Il a même été encouragé par l'ASLOCA. Une révision n'aurait lieu que s'il y avait accord de tous. C'est ainsi que des représentants de toutes les grandes organisations de bailleurs et de locataires des trois régions linguistiques ont mené un discret, mais intense travail de négociation.

NÉGOCIATIONS BIEN ACCUEILLIES, MAIS...

La base de l'ASLOCA a été consultée à mi-chemin en août 2007. Toutes les sections se sont réunies et ont eu l'occasion de débattre des orientations qui étaient proposées. Une assemblée extraordinaire des délégués de l'ASLOCA Romande a eu lieu en septembre 2007. L'engagement des représentants de l'ASLOCA dans les négociations a été confirmé. Toutefois, des réticences importantes ont été émises sur certains choix de la majorité du groupe de travail. Ces réticences ont été régulièrement communiquées au groupe de travail et à la conseillère fédérale en charge du dossier.

Début novembre 2007, la conseillère fédérale changeait de stratégie et décidait que, quoi qu'il arrive, la révision du droit du bail sur les loyers irait de l'avant. Les principes étant fixés selon le rapport de force au sein du groupe de travail. Ce fut l'objet de la communication publique de Mme Doris Leuthard



Photo: Valdemar Verissimo

et des membres du groupe de travail en date du 13 novembre 2007.

INDEXATION DU LOYER SUR L'INFLATION

Les axes retenus pour cette révision sont aujourd'hui connus. D'une part, la fixation du loyer initial serait fondée sur un système de statistiques plutôt que sur le calcul de rendement de l'objet loué. D'autre part, en cours de bail, on abandonne le lien avec le taux hypothécaire et l'on passe à une indexation des loyers à l'inflation comme critère ordinaire unique de modification du loyer. A cela, viendrait s'ajouter le fait que le loyer ne pourrait plus être adapté en cours de bail en fonction de l'évolution des prix du marché ou du changement de propriétaire.

Beaucoup de points sont encore en suspens et doivent être clarifiés. A titre d'exemple, selon la demande expresse de l'ASLOCA, les modalités précises des statistiques, notamment dans les régions où le marché du logement est asséché et figé, ou encore les

conséquences de modification du loyer par le transfert de certains postes dans les frais accessoires. Le groupe de travail se réunira encore pour discuter de toutes ces questions qui ne sont pas des détails sans conséquence.

EVALUATIONS ET SUGGESTIONS

Selon l'échéancier connu à ce jour, la mise en consultation du projet devrait avoir lieu à la mi-février 2008. L'ASLOCA, qui dispose de toute sa marge de manœuvre, aura l'occasion de faire une nouvelle évaluation du projet, de faire ses suggestions et poser ses conditions. Cela, à la lumière de diverses études qui sont en cours. N'oublions pas que la réalité économique n'est pas figée. Bien au contraire.

L'année 2008 sera donc une année décisive pour le droit du bail. Mais restons réaliste, toute révision, si elle devait aboutir, vu la longueur du processus législatif, n'entrera pas en vigueur avant 2010/2011.

Carlo Sommaruga

Deux nouvelles règles importantes

Pour adapter l'OBLF à la réalité du marché des hypothèques, le Département fédéral de l'économie publiera tous les trois mois dès l'automne 2008 le taux de référence fixant les intérêts hypothécaires. En outre, une autre disposition modifiée encouragera les améliorations énergétiques des bâtiments. Historique et explications.

Jusqu'à fin 2007, des modifications du loyer motivées par la variation du taux d'intérêt hypothécaire devaient se référer au taux d'intérêt pratiqué pour les anciennes hypothèques, à taux variable, de premier rang, de la banque cantonale du lieu.

Dans une décision de principe, le Tribunal fédéral avait considéré que les banques cantonales dominant largement le marché hypothécaire, le taux d'intérêt qu'elles pratiquaient s'imposait comme référence. La réalité du marché hypothécaire a changé ces quinze dernières années. Or, le taux de référence ne correspondait plus à la réalité du marché. Par ailleurs, certaines banques cantonales ne publiaient plus de taux de référence.

CHANGEMENT DU TAUX DE RÉFÉRENCE

Dès cette année, selon le nouvel article 12a OBLF, le taux de référence sera publié par le Département fédéral de l'économie (DFE). Il sera basé sur le taux d'intérêt moyen pondéré des créances hypothécaires en Suisse. Le taux moyen inclura ainsi tant les hypothèques à taux fixe que celles à taux variable et tant les taux d'intérêt pratiqués par les banques cantonales que ceux fixés les banques commerciales privées. Ce nouveau taux de référence sera publié trimestriellement.

Toutefois, les outils statistiques pour le calcul de ce nouveau taux de référence ne sont pas encore opérationnels. Ce n'est qu'à l'automne 2008 que le DFE publiera pour la première fois le taux de référence.

D'ici là, les taux hypothécaires de référence des banques cantonales seront encore utilisés. Même après la première publication du taux de référence par le DFE, les

locataires pourront faire valoir l'absence de répercussion des variations précédentes du taux. Et réclamer une baisse de loyer.

RENTABILISATION DES AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES

Depuis le 1^{er} janvier 2008, les bailleurs peuvent répercuter sur le loyer de manière plus forte le coût de travaux d'amélioration énergétique. Ces travaux sont assimilés à des prestations supplémentaires du bailleur. Cette nouvelle règle, introduite à l'article 14 OBLF, concerne aussi «les mesures destinées à réduire les pertes énergétiques de l'enveloppe du bâtiment, les mesures visant à une utilisation rationnelle de l'énergie, les mesures destinées à réduire les émissions des installations techniques, les mesures visant à utiliser

les énergies renouvelables, le remplacement d'appareils ménagers à forte consommation d'énergie par des appareils à faible consommation d'énergie.»

Attention: ce n'est que la différence entre le coût de travaux d'entretien ordinaire de la chose louée et le coût des travaux d'amélioration énergétique qui bénéficiera de la méthode applicable aux prestations supplémentaires.

Dans certaines situations, cette part du coût peut s'avérer difficile à déterminer. C'est le cas lorsque les travaux de rénovation portent seulement en partie sur des aspects énergétiques. Rappelons que le locataire peut demander à vérifier les calculs, mais c'est au bailleur de prouver le coût de la part des travaux qui dépassent le simple entretien ordinaire pour obtenir une majoration de loyer plus importante.

Une troisième innovation mineure confirmant une pratique bien établie est introduite à l'article 17 alinéa 4 OBLF. Un bail est dorénavant considéré conclu pour cinq ans au sens de l'art. 269b du Code des obligations si le bailleur ne peut donner le congé pour une durée minimale de cinq ans.

Carlo Sommaruga



(Interfoto)

Aggravation de la pénurie

Depuis que les travailleurs européens peuvent obtenir librement un permis de séjour, ils ont aussi le droit d'habiter où bon leur semble en Suisse. Des mesures d'accompagnement en matière de logement sont indispensables pour faire face à une aggravation de la pénurie de logements. En priorité, il faudra promouvoir le logement bon marché dans les agglomérations.

La libre circulation des personnes avec les 15 anciens Etats membres de l'Union Européenne (UE) date du 1^{er} juin 2002. L'extension de l'accord de libre circulation des personnes aux nouveaux Etats membres de l'UE est entrée en vigueur le 1^{er} avril 2006. Il fixe des restrictions à l'immigration jusqu'au 30 avril 2011. Le nouveau protocole d'accord relatif à l'extension à la Bulgarie et à la Roumanie, sera soumis à un référendum facultatif. L'accord sur la libre circulation des personnes a été conclu pour une période initiale de sept ans arrivant à échéance le 31 mai 2009. La Suisse décidera par un autre référendum facultatif si cet accord doit être maintenu ou pas.

NOUVEL ACCORD, NOUVELLES EXIGENCES

Parallèlement à l'introduction de la libre circulation des personnes et après des négociations entre les syndicats, le patronat et le SECO, des mesures d'accompagnement contre le dumping salarial et social ont été adoptées. En relation avec l'extension de l'accord sur la libre circulation aux nouveaux Etats de l'UE, ces mesures ont été renforcées. D'ailleurs, les syndicats helvétiques viennent de formuler d'autres exigences en vue de la nouvelle extension de la libre circulation.

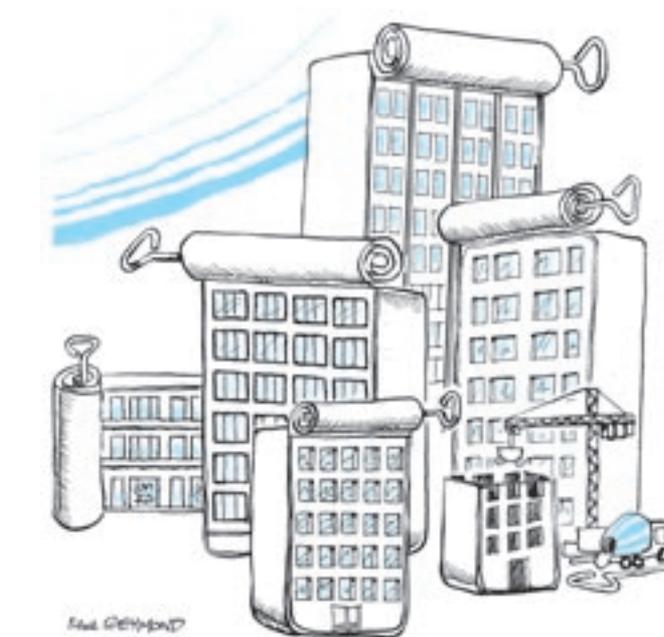
Depuis 2002, la délivrance de permis de séjour et de frontalier a fortement augmenté comme le montre le tableau ci-dessous.

En 2006, le solde migratoire - différence entre ceux qui arrivent et ceux qui partent de Suisse - provenait à 58% des pays de l'UE. La libre circulation a une influence indéniable sur la population résidant en Suisse.

MANQUE DE LOGEMENTS

Relevons que toutes ces personnes sont potentiellement demandeuses d'un logement en Suisse. Le permis de séjour de courte durée comme celui de longue durée donnent droit de choisir librement son lieu de domicile. De plus, notons que les frontaliers n'ont plus l'obligation de retourner chaque jour à leur domicile. Une fois par semaine suffit. Ils peuvent donc disposer d'un logement en Suisse. La demande de logements est donc elle aussi indubitablement influencée par l'accord sur la libre circulation des personnes.

Fin 2006, 5,5 millions de personnes - soit 73,4% de la population résidente - habitaient dans les régions urbaines. La moitié de cette population résidait dans les grandes villes de Suisse (Zurich, Bâle, Genève, Berne et Lausanne). Or, dans ces agglomérations, la crise du logement est forte. Le taux de logements vacants* y est très bas.



de subventions, aide aux coopératives) et protection du logement bon marché, tout particulièrement là où sévit la pénurie.

de subventions, aide aux coopératives) et protection du logement bon marché, tout particulièrement là où sévit la pénurie.

Carlo Sommaruga

* Le taux de logements vacants est l'indicateur de la tension sur le marché du logement; il signale une pénurie sur ce marché lorsqu'il est inférieur à 1,5-2% et une crise du logement lorsqu'il est inférieur à 1%.

En chiffres: Zurich: 0,8%; Bâle-Campagne: 0,71%; Bâle-Ville: 0,36%; Vaud: 0,61%; Genève: 0,19%; Tessin: 0,91%; Berne: 1,16%

La forte progression de la population générée par la libre circulation nécessite des mesures d'accompagnement de protection du marché du logement et de défense des locataires. Il est dès lors impératif que dans le cadre des prochaines échéances relatives à la libre circulation des personnes, des mesures d'accompagnement soient adoptées. Il faudra qu'elles assurent premièrement, une protection des locataires plus efficace en matière de loyer et de résiliation du bail et deuxièmement, une forte promotion (par ex.: octroi

Année	Autorisation de séjour de + de 12 mois	Autorisation de séjour de - de 12 mois	Frontaliers
2000	342 901	19 735	150 641
2002	365 270	45 729	171 238
2006	442 407	74 488	219 152
Variation 2000-2006	99 506	54 753	68 511

Source: OFS

Logement durable: l'appartement en ville

Pour réussir à loger de plus en plus de monde de façon agréable en ville, il faudra apprendre à vivre mieux avec moins de surfaces privées. A moins de raser les Alpes, le rêve du petit jardin à soi pour tout le monde est impossible à réaliser. Le mode de vie des Helvètes va évoluer. Survol d'un chantier annoncé que trois initiatives populaires visent à accélérer.

«Il faut être concentré dans les villes pour laisser libre cours à la nature en dehors des centres urbains». L'affirmation du consultant Philippe Roch sur les ondes de la Radio romande en début d'année rappelle une évidence: le sol est une denrée rare en Suisse. On ne pourra plus se permettre longtemps de gaspiller un m² par seconde au goudronnage et au bétonnage.

En effet les aires couvertes par l'habitat et les infrastructures correspondent à la surface du Tessin (2812 km²). Il s'agira à l'avenir de construire et rénover en ville, de manière si possible durable.

CHOIX ET PROVENANCE DES MATÉRIAUX

Pour construire durable, il ne suffit pas d'utiliser des briques

de terre cuite au lieu de briques en béton ou de choisir du bois dur plutôt que des poutres en acier. Il y a de nombreux malentendus à ce sujet.

Comme le précise l'architecte français Yannick Jégado dans *Bretagne-magazine*, «le bois est un matériau naturel en soi, encore faut-il savoir d'où il vient, dans quelle conditions il est ex-

ploité et quel est le coût de son transport. Utiliser le bois exotique comme le moabi – arbre culturellement très important en Afrique centrale – est tout sauf écologique. (...) L'enjeu d'un habitant dit écologique n'est pas seulement dans l'addition de solutions techniques et il ne suffit pas d'avoir des murs en terre, un enduit au chanvre, des panneaux solaires et une éolienne dans le jardin pour être écologique, si derrière cela on ne s'est pas posé les bonnes questions».

Sachez que le moabi – remplaçant souvent le chêne pour fabriquer des parquets – est un arbre-pharmacie sacré pour les Pygmées camerounais qui l'utilisent de cinquante manières différentes.

Si les considérations purement économiques - le bon marché à l'acquisition n'étant pas forcément rentable à l'entretien et à l'usage - sont à relativiser, l'angle purement «bonne conscience énergétique» ne suffit pas non plus à satisfaire les aspirations des futurs habitants d'un immeuble. Si les gens rêvent de jardins, de verdure, il faut imaginer ces espaces verts en ville, non pas individuels, mais communautaires. Des habitats collectifs bien conçus peuvent parfaitement intégrer de grandes

TROIS PROPOSITIONS POUR REVERDIR LE PAYSAGE SUISSE

Franz Weber a de nouveau frappé. La nouvelle est passée inaperçue dans l'effervescence commerciale de décembre: deux initiatives du vieux lion montresien ont été déposées à Berne. Poudre aux yeux selon certains, ces textes ont le mérite de proposer des solutions afin de «sauver le sol suisse» pour reprendre les termes d'Helvetia Nostra.

En substance, le premier texte veut limiter la création de complexes industriels ou artisanaux, de carrières, d'aérodromes, de grandes surfaces, de centres d'élimination des déchets, de stades ou de parkings. Leur construction devrait répondre à un besoin urgent et garantir un développement durable.

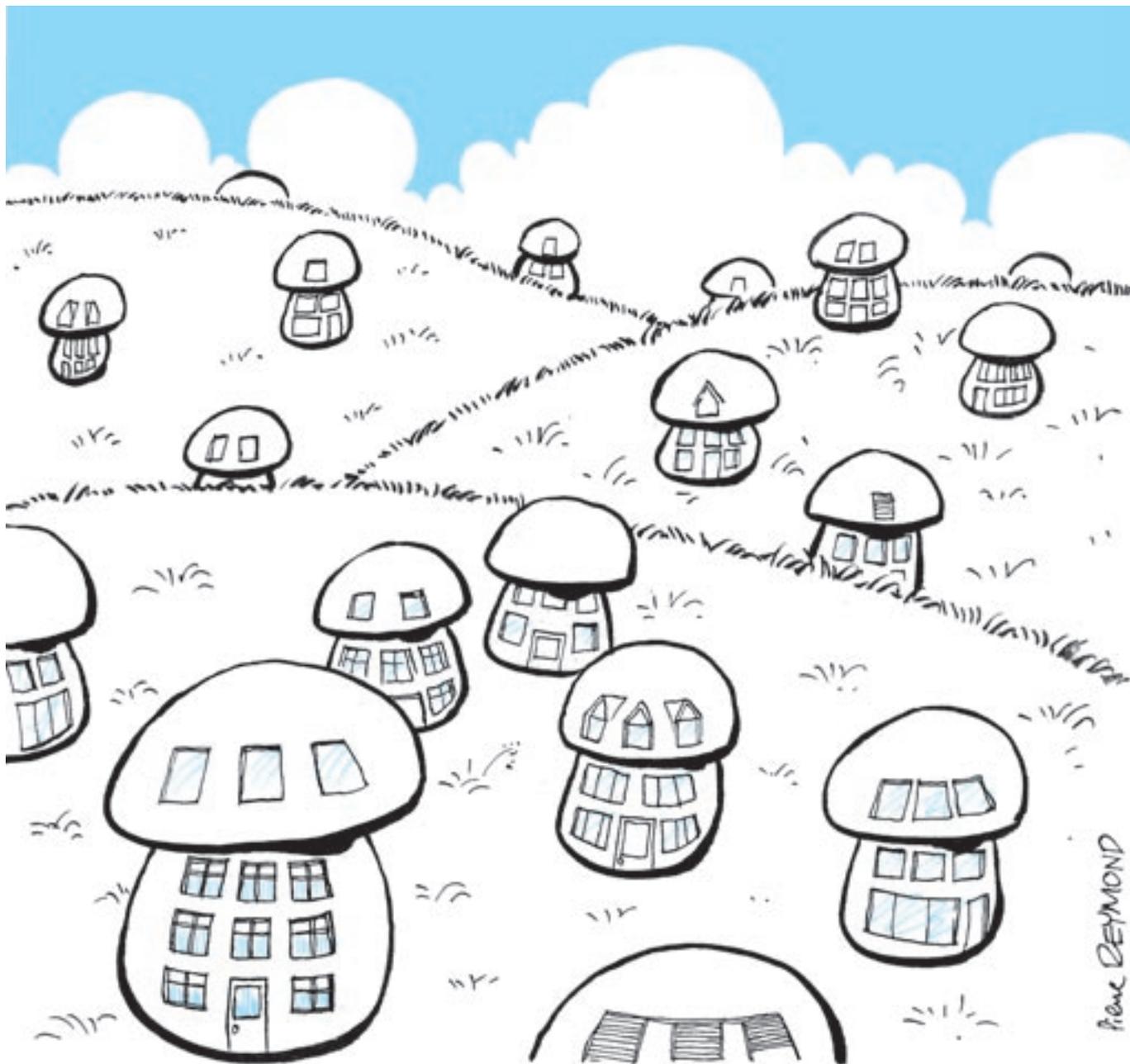
La seconde initiative Weber entend faire échec à l'envahissement par les résidences secondaires. Celles-ci ne devraient constituer plus que 20% au

maximum du parc de logement et de la surface brute au sol habitable de chaque commune.

En outre, soutenu par seize organisations dont Pro Natura, le WWF et Greenpeace, un texte baptisé «de l'espace pour l'homme et la nature» (initiative pour le paysage) prévoit que la surface des zones constructibles en Suisse ne puisse pas augmenter pendant 20 ans.

Il vise aussi à créer une séparation claire entre zones à bâtir et zones non-constructibles. Plus de 65'000 signatures ont été récoltées en cinq mois.

Si les diverses composantes du mouvement écologiste partent dispersées au combat, reste à souhaiter que les politiques de Berne sauront trouver une synthèse cohérente afin de délivrer le paysage suisse de son morcellement funeste. (LD)



terrasses, des jardins de ville, des toitures végétalisées.

L'AVENIR SERA SÛREMENT URBAIN

Pour que la densification urbaine ne débouche pas inéluctablement sur des immeubles cages à lapin, il s'agit de combiner plusieurs éléments: la ville doit être ressentie comme accueillante et sûre, en un mot, viable. Outre la présence de services publics de proximité (écoles, bibliothèques, dispensaires, hôpitaux, guichets administratifs, stades sportifs), l'existence de lieux de rencontre (cafés, centre de loisirs ou salles de spectacles), cela implique une revitalisation. Celle des centres désertés par les magasins délocalisés en lointaine périphérie, fruit de la volonté des promoteurs de centres commerciaux gourmands en espaces de parking.

Signe des temps, une nouvelle disposition légale française vient d'entrer en vigueur, la loi Dutreil (art 58): elle donne aux communes le droit de louer en priorité des immeubles dans les rues commerçantes où les négociants de proximité tels que boulangerie, boucherie ou salon de coiffure ne peuvent plus payer des loyers surfaits.

MAINTENIR LE CENTRE VILLE VIVANT

L'idée est que la commune loue au propriétaire l'immeuble dès l'instant où, pressé de rentabiliser à court terme son bien, il augmente les loyers et cherche à placer une succursale bancaire, une boutique de luxe ou une bijouterie. La ville peut alors continuer à offrir aux petits artisans des arcades abordables. Certains hurleront, jugeant que pareille pratique est une res-

triction intolérable à la liberté de commerce et aux droits du propriétaire. Pourtant, si c'est le prix à payer pour sauver des quartiers de la mort lente qu'ils côtoient depuis trente ans, il faudra envisager de telles solutions. Car les abus sont énormes: La Poste a ainsi dû fermer son office parisien aux Champs-Élysées dont le loyer avait été multiplié par sept!

Revenons aux bonnes questions en matière de durabilité: la première démarche consiste à analyser les déplacements futurs des habitants des logements construits: y a-t-il un arrêt de bus ou une gare à proximité (voir interview page suivante)? L'alimentation en eau est un autre facteur-clé: un système de récupération de l'eau de pluie est-il prévu? L'épuration des eaux peut-elle être réalisée sur

place à moindre frais, comme c'est le cas dans un locatif récemment inauguré à Gorgier (NE)?

Constat: pour un habitat durable, les idées ne manquent pas; il faut désormais une volonté politique et des actes concrets en matière de financement pour accompagner le nécessaire changement de mode d'habiter.

En vue de densifier les villes pour éviter la prolifération des villas-champignons.

Laurent Duvanel

Idée maîtresse: viser l'habitat groupé

La métropolisation de la Suisse est en route. Logements et infrastructures empiètent de plus en plus sur les terres agricoles. Parallèlement, les impératifs économiques (prix de l'énergie) et écologiques (dérèglement climatique) impliquent que les surfaces disponibles en ville soient densifiées. *Droit au Logement* a demandé à la géographe et urbaniste Joëlle Salomon Cavin comment elle envisage l'avenir de l'habitat et comment agir pour favoriser le développement durable des agglomérations du Plateau suisse.

Fan de la ville (elle habite au centre de Genève), Joëlle Salomon Cavin est une urbaniste dynamique aux multiples ressources. Après ses études de géographie à Paris, elle a été aménagiste dans le canton de Neuchâtel, chercheuse au CNRS, puis s'est focalisée sur la protection du sol contre l'étalement urbain.

Elle travaille aujourd'hui à l'Institut de politiques territoriales et d'environnement humain (IPTEH) de l'Université de Lausanne; cet institut analyse et évalue les politiques publiques de gestion des ressources naturelles et d'organisation de l'espace urbain. Elle est en outre chargée de cours à l'Institut de Géosciences de l'Université de Fribourg. Rencontre sur une thématique d'avenir.

DAL: Tout le monde se gargarise de développement durable. Du point de vue de l'urbaniste, comment le concrétiser?

Joëlle Salomon Cavin: Si l'on se réfère aux trois piliers du développement durable, soit les aspects environnementaux, économiques et sociaux, question habitat, cela signifie privilégier la ville avec de petites distances que l'on peut parcourir à pied ou en transports publics.

VIVE LES ZONES MIXTES

Autrement dit, il faudrait idéalement disposer de zones mixtes combinant services, emplois, commerces et équipements publics ou privés, offrant une qualité de vie attrayante pour dissuader les gens d'aller s'établir à la campagne.

A mes yeux, l'habitat durable est une solution qui valorise les espaces publics dans des quartiers connaissant une mixité sociale: l'idée du partage de l'espace et des cultures peut alors se réaliser en pratique, dans des parcs ou des centres communautaires fréquentés par toutes sortes de gens. Et cela bien sûr en gardant



«Le bonheur suisse» (toile d'Emilienne Farny, 1972): un mauvais rêve pour

en point de mire l'économie des ressources naturelles (sols et matériaux de construction). Attention toutefois, il ne s'agit pas de limiter les constructions aux seules réalisations hyper-pointues au point de vue technique écologique: l'application pure et dure de beaux principes n'est souvent pas durable sur le plan économique ou social.

Pourquoi l'urbanisation en périphérie n'est-elle pas viable?

J.S.C.: Cela fait un brin vérité de La Palisse, mais l'étalement urbain consomme du sol. Seul 28% du territoire suisse est urbanisable, le reste étant constitué de montagnes trop escarpées ou de lacs. L'étalement urbain pousse à la motorisation individuelle. On consomme donc du sol pour les routes, on pollue l'air et on génère du bruit, sans oublier les problèmes de bouchons et de parcage une fois arrivé au centre-ville.



l'habitat durable

DÉFAUTS DU PÉRIURBAIN SIMILI-CAMPAGNE

En outre, l'habitat individuel signifie plus de frais de chauffage et de services que pour des constructions collectives.

Le rêve de la maison individuel est donc un mauvais rêve. Le mot-clé est celui de la localisation: localisation proche de son emploi, des moyens de transport en commun, des lieux de vie et de loisirs.

Au niveau social, l'étalement se traduit par une ségrégation, concentrant en ville les individus les plus défavorisés (jeunes, chômeurs, étrangers, personnes seules ou âgées), la périphérie demeurant accessible seulement aux familles des classes aisées. La population «captive des villes» a tendance à vouloir aller à la campagne dès que son revenu devient suffisant. Et cela induit d'autres problèmes: il faut construire des écoles à la campagne et les centres se plaignent de payer des infrastructures culturelles, hospitalières ou sportives pour tous les habitants des communes voisines.

Demeure l'aspect social: comment créer un sentiment d'appartenance citoyen?

J.S.C.: En matière d'habitat, on remarque que souvent l'implication des gens, la consultation des intéressés n'est pas assez valorisée. On sous-estime ainsi le volet social du développement durable. Au niveau technique, on sait faire des maisons écologiques, peu polluantes à la construction, à l'usage et même à la démolition, mais les responsables négligent souvent d'intéresser les habitants au renouveau de leur quartier.

RÉHABILITER L'IDÉE D'HABITER EN VILLE

Car il faut redonner à la ville son rôle de «mélangeur social» pour contrer le phénomène de ségrégation dû à l'étalement des zones habitées.

ZONES À BÂTIR: UN CASSE-TÊTE À RÉSOUDRE

Pas besoin d'aller se terrer en sous-sol ou de réhabiliter une maison troglodyte dans la lointaine Touraine (comme le propose idiotement un magazine dominical), les zones à bâtir en Suisse sont bien assez vastes. Les communes ont mis en réserve de nombreux hectares constructibles pour les générations futures, faisant ainsi miroiter de juteuses opérations immobilières à beaucoup de paysans, propriétaires de terrains limitrophes des villes et villages.

En matière de gestion des zones à bâtir, un grand marchandage a été conclu en 1969: la garantie de la propriété privée a été expressément inscrite dans la Constitution. Cette garantie - auparavant non écrite - fut à l'époque accordée aux propriétaires afin de leur faire avaler la pilule de règles fédérales sur l'aménagement du territoire. Cela s'est mué en garantie de l'immobilisme. En effet, toute restriction imposée aux propriétaires par les aménagistes doit être pleinement compensée: les frais d'expropriation sont de ce fait tellement élevés que des changements d'affectation de terrains à bâtir (pour créer un parc arborisé par exemple) deviennent quasi impossible financièrement parlant. Selon Joëlle Salomon Cavin, cela revient à ériger la propriété en tabou.

Aujourd'hui, par crainte de voir leur villa entourée de construction, bien des propriétaires ayant des terres constructibles ne les vendent pas pour garder libre la vue ou dans l'espoir de voir le prix du terrain s'envoler. Le paradoxe est de disposer ainsi de vastes zones constructibles, mais de devoir les étendre car on n'y construit pas assez... (LD)

Sans être des ayatollahs de la ville, il faut revaloriser la ville, offrir différents types d'habitats dans un même quartier, montrer les avantages de petits bistrotts, de l'école au coin de la rue, au fait d'aller au parc à pied. Bref, il y a un travail de persuasion à développer en faveur du collectif. Sans oublier que l'âge aidant, un isolement en campagne devient lourd à gérer.

Interview: Laurent Duvanel

Halte à la vente à la découpe

Pour gagner vite et bien de l'argent avec un immeuble, rien de tel que de le vendre au détail. Ce que tentent régulièrement des propriétaires peu scrupuleux, même lorsqu'une loi l'interdit. Heureusement, l'ASLOCA veille.

La LDTR genevoise empêche que les appartements locatifs soient vendus individuellement. En conséquence, si un propriétaire achète un immeuble en entier, il ne peut pas, en principe, le revendre appartement par appartement (voir encadré).

Ce mode de faire est extrêmement rémunérateur, puisque l'on voit actuellement des propriétaires ayant acheté, il y a quelques années seulement, 14 appartements dans un immeuble dans le quartier des Eaux-Vives à Genève pour 7'500'000 francs, les revendre un à un, pour des prix oscillant entre 1'500'000 et 2'000'000 francs chacun!

Ces reventes ont malheureusement dû être autorisées, l'immeuble en cause étant soumis au régime de la propriété par étage depuis sa construction.

Les mêmes propriétaires et quelques autres, soit quatorze personnes en tout, ont acheté en mars 2006 un autre immeuble situé rue Lamartine à Genève.

Deux mois plus tard, ils ont demandé au Département des constructions et technologies de

l'information de pouvoir se répartir les quinze appartements entre eux, de manière à créer des blocs de logements, soit trois blocs de 4 appartements et un de 3. Le Département a accepté ce partage.

TOUTES LES INSTANCES APPROUVENT L'ASLOCA
L'ASLOCA a recouru contre cette décision auprès de la Commission cantonale de recours en matière de construction en invoquant que ce partage visait à contourner la LDTR; ce d'autant plus que dans le dossier figurait d'ores et déjà un tableau de répartition, appartement par appartement, entre les 14 propriétaires avec la valeur de chaque appartement.

Tant la Commission de recours en matière de construction que le Tribunal administratif ont admis le recours de l'ASLOCA et annulé la décision du Département, en retenant que l'opération envisagée ne pouvait

pas être autorisée par la LDTR et que les propriétaires avaient acquis l'immeuble ensemble, en toute connaissance de cause.

Le Tribunal administratif a rappelé que l'intérêt public à garder des appartements en location pesait de manière très lourde, vu la situation connue par le marché locatif genevois, par rapport à l'intérêt privé des propriétaires concernés.

Ces décisions ont été confirmées par le Tribunal fédéral par arrêt du 12 octobre 2007 (Cause 1C_180/2007).

Le Tribunal Fédéral a retenu que le partage-attribution envisagé par les propriétaires ne répondait à aucune nécessité et que les motifs invoqués, à savoir limiter leur engagement financier, existait déjà au moment de l'acquisition de l'immeuble.

François Zutter



PROTECTION DES APPARTEMENTS LOUÉS

La loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR) soumet à autorisation toute vente, sous quelque forme que ce soit, d'un appartement à usage d'habitation, jusqu'alors offert en location. Le but de cette loi est de maintenir, lors de pénurie de logement, l'affectation locative des appartements loués. Cet intérêt public l'emporte sur l'intérêt privé du propriétaire de vendre son appartement, sauf si certaines conditions sont réalisées, par exemple, notamment, si l'appartement a été, dès sa construction, soumis au régime de la propriété par étage. Ou s'il était, au 30 mars 1985, soumis à ce régime et qu'il avait déjà été cédé de manière individualisée. (FZ)

Calcul de l'indexation du loyer

Le droit actuel permet d'indexer les loyers à l'inflation, soit à l'évolution de l'indice suisse des prix à la consommation (IPC). Les modalités sont très précises. Exemple chiffré et daté pour mieux s'y retrouver.

Pour indexer un loyer à l'inflation, il est nécessaire que le contrat ait été conclu pour une durée minimale de 5 ans (art. 269 b CO). Le calcul de l'indexation ne pose en général pas de problème à l'intérieur de ce bail initial de 5 ans. Qu'en est-il à l'expiration du contrat?

Si le bail se renouvelle pour une durée inférieure à 5 ans, par exemple d'année en année, la clause d'indexation tombe.

En revanche, si le bail se renouvelle pour une nouvelle durée minimale de 5 ans, alors l'indexation du loyer est possible.

GARE À L'INDICE DES PRIX

Le calcul doit alors être fait en fonction de l'évolution de l'inflation depuis le début du nouveau bail de 5 ans et non pas depuis la dernière fixation réelle du loyer, comme l'a dit le Tribunal fédéral en 1997 (ATF 123 III 76).

Prenons l'exemple d'un bail de cinq ans conclu du 1^{er} avril 2000 au 31 mars 2005, renouvelable de cinq ans en cinq ans, avec un loyer initial de 1000 francs

indexé à 1020 francs dès le 1^{er} juillet 2003.

Le bail n'ayant pas été résilié, ni le loyer modifié, l'indexation possible du loyer à partir du 1^{er} janvier 2008 sera calculée sur la base de l'indice au 31 mars 2005 et non celui de juin 2003.

Concrètement: le loyer ne pourrait être augmenté que de 3,45% au lieu de 5,68%. En effet, l'indice suisse des prix à la consommation (IPC) a augmenté de 3,45% entre mars 2005 et novembre 2007, contre 5,68% depuis juin 2003.

Rappelons que l'on trouve les tableaux de l'IPC sur asloca.ch, rubrique infos pratiques.

François Zutter

LA JURISPRUDENCE RESUMÉE DU DROIT DU BAIL SUR INTERNET POUR FR. 120.-

Vous avez entendu dire que le Tribunal fédéral s'est récemment prononcé sur une question de sous-location, mais vous n'avez pas les références de l'arrêt. Vous voulez prendre connaissance de l'évolution de la jurisprudence sur un sujet précis du droit du bail, mais vous n'avez pas le temps de passer en revue tous les arrêts publiés.

Grâce au nouveau service que nous vous proposons, vous trouverez rapidement toutes les informations souhaitées.

L'ASLOCA-Vaud constitue en effet depuis plusieurs années déjà un répertoire de résumés de jugements portant sur le droit du bail (fiches juridiques).

Plus de 800 fiches ont été rédigées à ce jour par des juristes spécialistes en droit du bail. Les arrêts résumés sont principalement ceux du Tribunal fédéral et des tribunaux vaudois (Tribunal des baux, Tribunal cantonal), publiés et non publiés.

Chaque fiche comprend le titre et le résumé du jugement, sa date et sa référence, les articles de loi ainsi que les mots clés correspondant.

Toutes ces fiches juridiques sont désormais disponibles sur le site www.fichesjuridiques-asloca.ch et sont accessibles à toute personne qui conclut un abonnement. L'abonnement se conclut en ligne.

Grâce à un moteur de recherche multicritères performant et facile à utiliser, vous pouvez aisément retrouver les résumés se rapportant à un sujet précis du droit du bail.

Nous éditons plus de soixante nouvelles fiches par année sur les jugements récents et celles-ci sont immédiatement disponibles sur notre site.

Le prix de l'abonnement est de 120 francs par année civile.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez nous contacter en envoyant un courriel à l'adresse suivante: info@fichesjuridiques-asloca.ch.

Anne Baehler Bech

Locataires victimes de TRIDEL et du M2

Grâce aux chantiers au nord de Lausanne, ces dernières années, la jurisprudence du Tribunal des baux s'est enrichie dans le domaine des baisses de loyer en raison de nuisances et de diminution de la jouissance de l'objet loué. En cause: d'énormes travaux d'infrastructure. Deux litiges exemplaires.



La première affaire concerne un groupe de treize locataires domiciliés au 49 et au 51 de l'avenue de la Sallaz. Ils ont porté leur litige avec la Caisse de pensions de la Banque cantonale vaudoise devant la Commission de conciliation de Lausanne, puis devant le Tribunal des baux. Les locataires ont obtenu le 2 août 2006 une baisse de leur loyer de 25% pour les locataires de l'immeuble de l'avenue de la Sallaz 49 et de 33,33% pour ceux de l'avenue de la Sallaz 51 pour la période allant du 1^{er} mars 2004 au 31 juillet 2005.

LE TRIBUNAL CANTONAL REJETTE LE RECOURS

Le bailleur a fait recours contre cette décision. Le Tribunal cantonal a statué à mi-décembre 2007 sur le recours en le rejetant. Les locataires sont donc gagnants.

Le second litige a opposé un couple de locataires habitant depuis quelque trente ans l'im-

meuble de la Migros, sis à la route de Berne 1, toujours dans le quartier de la Sallaz. Ces locataires ont vainement tenté durant deux ans de raisonner leur bailleur, la SI Wadimo SA (société rattachée au groupe UBS).

NOMBREUSES LETTRES SANS RÉPONSE

Les locataires ont essayé vainement d'amener leur bailleur, respectivement leur régie immobilière, Livit SA, à la table de négociation.

Du 6 novembre 2003 au 5 octobre 2005, toutes les tentatives de discussion ont échoué, toutes les lettres sont restées sans réponse, la régie immobilière arguant du fait que la société propriétaire ne se sentait pas responsable des travaux dont les locataires devaient subir les effets pendant plus de trois ans.

Pour un coût de 358 millions de francs, le chantier pharaonique de l'usine d'incinération

des ordures ménagères TRIDEL – située à proximité du centre ville complété ensuite par celui du M2, la ligne de métro reliant Ouchy à Epalinges – défie l'imagination.

VÉRITABLE CAUCHEMAR POUR LES RIVERAINS

Pensez: une excavation de plus de 200'000 m³ de terre, 4 grues géantes, 2 bétonnières, des foreuses de 90 tonnes, 40 pieux métalliques enfoncés dans le sol, 20 aller-retour quotidiens de camions de 40 tonnes – occasionnant des nuisances sonores largement supérieures à 100 décibels – le tout entre 6h15 et 22h30. Sans parler de nombreux travaux effectués de nuit, sur une aire éclairée par de très puissants projecteurs.

Après l'échec en Commission de conciliation, l'affaire a finalement été jugée le 3 octobre 2007 devant le Tribunal des baux. Le chantier était alors terminé. Les locataires ont obtenu gain de

cause, à savoir une baisse de 35% de leur loyer avec effet rétroactif à la période située entre le 1^{er} mars 2003 et le 31 mars 2006.

Certes, cette tardive victoire ne compense que partiellement trépidations et vrombissements, mais le principe est confirmé: ce type de nuisances diminue la jouissance de l'objet loué, même si le propriétaire n'a pas directement commandité les travaux.

Marc Oran

Bienvenue à l'ASLOCA-TransJura!

Bonne nouvelle: depuis le 8 janvier 2008 l'ASLOCA-Jura et l'ASLOCA-Courtélary-Moutier ont constitué une nouvelle section dénommée ASLOCA-TransJura. Nous vous présentons le nouveau comité et ses objectifs.

Durant le mois de novembre 2007, les membres de l'ASLOCA-Jura et de l'ASLOCA-Courtélary-Moutier se sont réunis en assemblée générale. Ils ont décidé de fusionner, afin d'unir leurs forces et de garantir au mieux la défense des intérêts des locataires.

La fusion a été officialisée le 8 janvier 2008 à Delémont, à l'occasion de l'assemblée constitutive de la nouvelle section, où l'ASLOCA Romande était représentée par son secrétaire général Carlo Sommaruga. Le comité a dévoilé le nom de la nouvelle entité, à savoir ASLOCA-TransJura. Cette dénomination a été choisie pour marquer clairement le lien entre le Jura et le Jura bernois.

DÉSIGNATION D'UN NOUVEAU COMITÉ

Les membres présents à cette assemblée ont adopté les statuts de l'ASLOCA-TransJura et élu un nouveau comité. Le comité de la nouvelle section se compose de la manière suivante:

Monique Walker, de Montfaucon, présidente; Paul d'Ans, de Moutier, vice-président; Mireille Tabacchino, de Moutier, caissière; Marcel Berberat, de Delémont, membre du comité; Michel Nussbaumer, de Courroux, membre du comité. L'assemblée a encore désigné deux vérificateurs des comptes, en l'occurrence Gaby Miserez, de Vicques et Patrick Broillet, de Moutier.

Pour assurer les renseignements juridiques donnés aux locataires, l'ASLOCA-TransJura peut compter sur Maude Rennwald, laquelle travaille depuis deux ans déjà en qualité d'avocate-conseil de l'ASLOCA-Jura. Le comité a augmenté son taux d'occupation de 30% à 40%, pour pouvoir satisfaire toutes les demandes des locataires.

PERMANENCE COMMUNE

Désormais, toutes les permanences téléphoniques sont faites depuis le bureau de Delémont

à un seul numéro de téléphone, soit au **032 422 74 58**. Les permanences téléphoniques ont lieu le **jeudi de 17h à 19h** et le **vendredi de 13h30 à 15h**. En fonction de la demande, une permanence téléphonique supplémentaire sera indiquée sur le répondeur.

Dans le bureau de la rue des Granges 10 à Delémont, Maude Rennwald reçoit les locataires habitant dans le canton du Jura ainsi que dans la région de Moutier. En outre, elle se déplace au Café du Royal à Tavannes pour orienter les locataires de la région de Tavannes et du Vallon de St-Imier.

Lors des consultations, l'avocate dispense des conseils ju-

ridiques aux locataires et les aide dans les démarches à entreprendre auprès de leur bailleur ou de l'autorité de conciliation compétente soit, dans le Jura: la Commission de conciliation en matière de bail; et dans le Jura bernois: l'Office des locations.

L'ASLOCA-TransJura se réjouit de compter à présent plus de 1300 membres. L'objectif est d'atteindre 1500 membres à la fin de l'année 2008, afin de renforcer le poids des locataires face aux milieux immobiliers.

Le comité de l'ASLOCA-TransJura



De g. à d.: Marcel Berberat, membre du comité; Monique Walker, présidente de l'ASLOCA-TransJura; Maude Rennwald, avocate-conseil; Michel Nussbaumer, membre du comité (manquant sur ce cliché: Paul d'Ans, vice-président et Mireille Tabacchino, caissière)

Évier bouché: qui doit payer?

Lorsqu'une régie veut vous faire payer une facture de réparation, notez soigneusement s'il s'agit de travaux que vous auriez pu effectuer. Si ces travaux requièrent l'intervention d'un spécialiste, c'est au propriétaire de payer. Deux jugements récents confirment ainsi que le locataire n'est pas un plombier.

Après maintes tentatives pour déboucher son évier, le locataire d'un appartement à Villars-sur-Glâne a téléphoné à sa régie, Livit SA. Celle-ci a alors mandaté l'entreprise Saniclean, de Romont, avec qui elle travaille habituellement. Le technicien a changé des tuyaux et débouché la colonne de la chute principale au moyen d'un appareil à haute pression.

Quelques semaines plus tard, le locataire reçoit, à sa grande surprise, une facture de 255 francs. Il appelle alors la régie et fait remarquer que personne ne lui avait dit que ces travaux seraient à sa charge. Bref, il ne comprend pas pourquoi il devrait payer les frais de déplacement de Romont à Villars-sur-Glâne, soit 25 km, alors qu'il aurait pu demander à une entreprise de sa commune de faire le travail.

RECOURS À DES MOYENS TECHNIQUES: IL NE S'AGIT PAS DE MENUS TRAVAUX

Livit SA maintient sa demande de paiement, invoquant l'art. 259 CO, prescrivant que le locataire doit remédier à ses frais aux défauts qui peuvent être éliminés par les menus travaux de nettoyage ou de réparation indispensables à l'entretien normal de la chose louée. Pour maintenir la pression sur le locataire, la régie a fait notifier un commandement de payer au lo-

caataire, semblant ainsi perdre de vue que le locataire est un client et non une vache à lait!

Avec l'aide de l'ASLOCA, le locataire saisit la Commission de conciliation. Aucun accord n'est trouvé. Il s'adresse donc au président du Tribunal des baux. Celui-ci prend l'affaire très au sérieux, malgré le faible montant en jeu.

UN PRÉSIDENT EFFICACE

Il a ainsi estimé qu'une réparation s'élevant à 255 francs ne rentre pas dans la catégorie des «menus travaux» à la charge du locataire telle que l'entend la loi. Il a par ailleurs précisé qu'à partir du moment où le locataire doit utiliser un moyen technique (un appareil à haute pression), il ne s'agit pas de travaux à la charge du locataire.

Enfin, le président a reproché à Livit SA de n'avoir pas indiqué au locataire que cette intervention serait à sa charge ni son coût approximatif. Il a également fait grief à la régie de n'avoir pas suggéré à celui-ci de mandater lui-même un spécialiste. Dans ces conditions, le locataire pouvait de bonne foi penser que la réparation demandée ne serait pas à sa charge.

Le président lui a donc donné raison et a condamné la régie à payer la facture.



SAVOIR QUI PREND EN CHARGE LES FRAIS

Notre locataire s'en est très bien tiré, mais tel n'est pas toujours le cas. La prudence est donc de mise. Partant, lorsque le locataire avise la régie ou le propriétaire d'un défaut, il est important de déterminer la prise en charge des frais, de préférence par écrit pour éviter toute mauvaise surprise.

Lachemi Belhocine

L'ÉLECTRODE À 34 FRANCS

Il est fréquent de devoir faire changer une électrode d'un chauffe-eau si ce dernier n'a pas été détartré correctement.

Dans une affaire récemment jugée à Uster (ZH), un juge du Tribunal de district a estimé qu'une facture de 34 francs était à charge du propriétaire, car le changement de l'électrode ne pouvait manifestement pas être exécuté par le locataire. (rédi)

PERMANENCES ASLOCA

FRIBOURG

ASLOCA-FRIBOURG
CASE 304
1680 ROMONT
T: 0848 818 800

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi: 8h30-11h15
lundi et jeudi: 13h15-16h15
Consultations sur rendez-vous

Permanences sans rendez-vous

Fribourg

Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
(côté rue du Criblet)
mercredi: 19h-20h

Bulle

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

Estavayer-le-Lac

Café-restaurant du *New-Port*
2^e jeudi du mois: dès 20h

Romont

Café-Restaurant de l'*Ange*
Chavannes-sous-Romont
1^{er} et 3^e jeudi du mois: 19h-20h

Permanences en allemand
sans rendez-vous

Fribourg

Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
1^{er} et 3^e jeudi du mois: 19h-20h

GENÈVE

ASLOCA-GENÈVE
RUE DU LAC 12
1207 GENÈVE
T: 022 716 18 00 / F: 022 716 18 05
asloca.geneve@asloca.ch

Permanence sans rendez-vous
lundi-jeudi: 17h-18h
vendredi: 12h30-13h30

Consultations

Les avocats reçoivent également sur rendez-vous en dehors de ces heures

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA-TRANSJURA
CASE 46
2800 DELÉMONT 1
T: 032 422 74 58

Permanence téléphonique
jeudi: 17h-19h
vendredi: 13h30-15h

Les avocats reçoivent également sur rendez-vous en dehors de ces heures

BIENNE & SEELAND

ASLOCA-BIENNE c/o
ASLOCA CANTON DE BERNE
CASE
3000 BERNE 23
Consultations sur rendez-vous
T: 0848 844 844

ASLOCA ROMANDE

SECRÉTARIAT GÉNÉRAL
RUE DE CHANTEPOULET 13
CASE 2184
1211 GENÈVE 1
T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22
E: asloca.romande@asloca.ch
Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques

NEUCHÂTEL

ASLOCA-NEUCHÂTEL
RUE DES TERREAUX 1
2000 NEUCHÂTEL
T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch

Consultations

Neuchâtel

sur rendez-vous ou par téléphone

La Chaux-de-Fonds

sur rendez-vous
rue Jardinière 71, Case 35
2301 La Chaux-de-Fonds
T: 032 913 46 86 / F: 032 914 16 26

VALAIS

ASLOCA-VALAIS
RUE DES MAYENNETS 27
CASE 15
1951 SION

Permanence téléphonique

lundi: 9h-11h
jeudi: 9h-11h et 14h-17h
T: 027 322 92 49
mardi: 9h-11h (T: 079 564 81 57)

Consultations sur rendez-vous

Sion

Mayennets 27 / 3^e étage
lundi: 14h-17h30
mercredi: 18h30-20h

Martigny

rue de l'Hôtel-de-Ville 14 / 1^{er} étage
mardi: dès 18h30
T: 027 322 92 49

Monthey

Café du Valais, av. de la Gare 63
mardi: 19h-21h
T: 024 471 17 01 / 024 471 37 48

Brig

Restaurant *Diana*
Alte Simplonerstrasse
2^e et 4^e lundi du mois: 18h-20h
T: 027 923 36 91

VAUD

ASLOCA-BROYE VAUDOISE
ROUTE DE MOUDON 10
1522 LUCENS
T: 021 906 60 45 / F: 021 906 60 45

Permanence téléphonique
lundi, mercredi, vendredi: 8h-11h
Consultations sur rendez-vous

ASLOCA-LAUSANNE

RUE JEAN-JACQUES CART 8
1006 LAUSANNE
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

ASLOCA-MORGES

RUE DE LA GARE 3
CASE 24
1110 MORGES 1
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

ASLOCA-RENENS

RUE DE LAUSANNE 31B
1020 RENENS
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

SERVICE DE CONSULTATION JURIDIQUE DE LAUSANNE, MORGES ET RENENS

T: 021 617 10 07
Permanence téléphonique
lundi-jeudi: 9h-12h et 13h30-16h30
vendredi: 9h-12h et 15h-16h30

Permanences sans rendez-vous

Lausanne lundi, 16h-17h30,
mercredi soir 18h30-20h et
vendredi, 10h-11h30
Morges mardi de 18h30-20h

Consultations sur rendez-vous

Lausanne lundi-vendredi
Morges mardi matin et jeudi matin
Renens lundi soir, mardi après-midi
et jeudi après-midi

VAUD (SUITE)

ASLOCA-LA CÔTE
LES PLANTAZ 13A
1260 NYON
T: 022 361 32 42

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi: 8h15-10h15
mardi et jeudi: 15h-17h

Consultations sur rendez-vous

Nyon

Les Plantaz 13a (Gais-Logis)

Rolle

avenue du Général Guisan 32
lundi après-midi

ASLOCA-MONTREUX- EST VAUDOIS

CASE 1024, 1820 MONTREUX
T: 021 962 78 66 / F: 021 962 78 68

Consultations

Aigle

sur rendez-vous
Hôtel de Ville, jeudi: 8h30-11h

Montreux

sur rendez-vous
avenue des Alpes 18
lundi, mardi, mercredi et vendredi:
le matin de 8h30 à 12h00 ainsi que
mardi soir de chaque 1^{er} mois de
18h30 à 19h30

ASLOCA-NORD VAUDOIS

RUE DES PÊCHEURS 8
CASE 92
1401 YVERDON-LES-BAINS
T: 024 426 10 66 / F: 024 423 69 03

Permanence téléphonique
jeudi et vendredi: 14h-17h

Consultations sur rendez-vous

Yverdon-les-Bains

rue des Pêcheurs 8
(entrée: Centre social St-Roch)
lundi: 8h-12h, 14h-18h, 19h30-21h

ASLOCA-VEVEY- LA TOUR-DE-PEILZ

CASE 38
1800 VEVEY
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62

Consultations sans rendez-vous
rue du Simplon 40
lundi: 18h-20h et jeudi: 17h-19h
Les avocats reçoivent également
sur rendez-vous

ASLOCA-VAUD

RUE JEAN-JACQUES CART 8
1006 LAUSANNE
T: 021 617 50 36 / F: 021 617 11 48

Avant de courir, consultez notre site:
www.asloca.ch



DROIT AU LOGEMENT

paraît cinq fois par année
Editeur ASLOCA
rue Jean-Jacques-Cart 8, 1006 Lausanne
Rédacteur responsable Laurent Duvanel
case postale 3115, 2303 La Chaux-de-Fonds
e-mail: lduvanel@bluewin.ch
Diffusion Membres des sections de l'ASLOCA
Romande et abonnés. Abonnement 13 CHF / an
Système graphique A. Ruiz & S. Delgado
Imprimerie St Paul, Fribourg

Le Lachat nouveau est arrivé!

C'est en 1997 que l'ASLOCA publiait la première édition de l'ouvrage *Le bail à loyer* rédigé par l'éminent spécialiste David Lachat. Il était donc temps de pouvoir disposer sur le droit du bail d'un ouvrage de qualité, en français, totalement mis à jour. C'est ce que propose l'ASLOCA avec la réédition en avril 2008 de sa publication-phare.

Le contrat de bail à loyer est l'un des contrats les plus courants et importants de la vie quotidienne. Simple en apparence, ce contrat repose sur des dispositions légales souvent complexes et une jurisprudence touffue.

Vu l'échec des diverses réformes, le droit du bail à loyer relève toujours des règles du Code des obligations adoptées par le législateur en 1990. Toutefois, le droit du bail à loyer n'est pas resté figé.

Bien au contraire, il a évolué au gré de diverses modifications apportées par le Conseil fédéral à l'Ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme d'habita-

tions et de locaux commerciaux ainsi que des arrêts - parfois fluctuants - du Tribunal fédéral.

UN OUVRAGE CLAIR, PRÉCIS, COMPRÉHENSIBLE

Le bail à loyer est un instrument unique pour comprendre le droit du bail et saisir ses subtilités. Il permet de comprendre rapidement les tenants et aboutissants de situations contractuelles complexes. Écrit dans un langage clair et précis - compréhensible par les professionnels de l'immobilier et de la justice, les étudiants en droit, les bailleurs individuels ou les locataires - *Le bail à loyer* aborde de façon complète l'ensemble des facettes du contrat de bail. Sa

structure limpide avec ses divers chapitres portant notamment sur la conclusion du contrat, les droits et obligations des parties, la modification du loyer, les frais accessoires, les défauts de la chose louée, la sous-location et le transfert du bail ou la résiliation du bail, comme tous les autres chapitres, permettent de trouver rapidement réponse aux questions les plus pointues sur le contrat de bail.

MISE À JOUR COMPLÈTE

Dans sa nouvelle édition, *Le bail à loyer* bénéficie d'une mise à jour complète et de haute qualité. Cet ouvrage intégrera ainsi au moment de sa parution:

L'AUTEUR

David Lachat, avocat au Barreau de Genève, est l'auteur de plusieurs ouvrages et publications sur le droit du bail, notamment, «Le nouveau droit du bail» en 1990 en collaboration avec Jacques Micheli, «Le bail à loyer» en 1997. L'auteur a contribué à diverses reprises au Séminaire du droit du bail de l'Université de Neuchâtel. Il publie régulièrement des articles sur le sujet dans différentes revues juridiques.

1. Le commentaire sur toutes les modifications de l'OBLF et particulièrement sur celle entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2008 portant notamment sur le taux d'intérêt hypothécaire de référence unique et le nouveau mode de report sur le loyer des investissements destinés à améliorer la qualité énergétique de l'immeuble.
2. L'ensemble de la jurisprudence du Tribunal fédéral jusqu'aux arrêts les plus récents et celle des Tribunaux cantonaux lorsqu'elle s'avère pertinente.
3. Les références les plus actuelles aux contributions et aux ouvrages de la doctrine.
4. Une présentation détaillée de la nouvelle proposition de révision du droit du bail qui sera mise en consultation cette année par le Conseil fédéral.

L'ouvrage sera disponible courant avril 2008

Bulletin de commande

Je commande exemplaire(s) de l'ouvrage «Le bail à loyer» réédition complète 2008, au prix de souscription de 60 frs. en lieu et place de 75 frs. (frais de port en sus)
Offre de souscription valable jusqu'au 30 mars 2008.

Nom: Prénom:

Entreprise:

Adresse postale:

Lieu:

Date et signature:

A envoyer à: ASLOCA Romande, Chantepoulet 13, 1201 Genève

PRIX DU LIVRE

Prix ordinaire: 75 francs

Prix de souscription: 60 francs

