

# Carton rouge aux Chambres fédérales

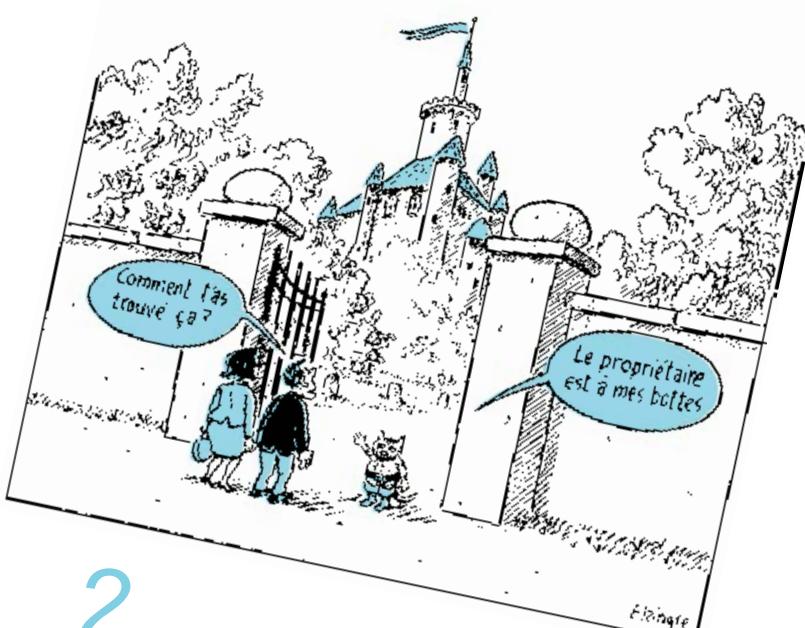
**L**es Chambres fédérales ont mis, le 3 décembre, lors d'une conférence de conciliation, la dernière main à l'élaboration d'un d'un contre-projet indirect à l'initiative «pour des loyers loyaux». Cette révision partielle du droit du bail n'est pas un progrès pour les locataires, au contraire. Pour déterminer le caractère abusif ou non d'un loyer, la référence sera les loyers du marché encore majorés de 15% ce qui signifie que seule une extrême minorité d'entre-eux pourront être contestés avec succès. Cela signifie aussi que les loyers seront progressivement tous adaptés au marché, soit lors des changements de locataires à la conclusion du nouveau bail, soit lors de changements de propriétaires, soit au cours du bail au moyen de menaces de

résiliation si le locataire n'accepte pas que son loyer soit augmenté au niveau des loyers de la localité ou du quartier. Ce nouveau droit du bail fera particulièrement le désespoir des locataires qui ont vaillamment et courageusement défendu leurs intérêts en demandant, et en obtenant, l'adaptation de leur loyer à la baisse du taux hypothécaire et en contestant toute hausse fondée sur les loyers du marché.

L'initiative «pour des loyers loyaux», qui sera probablement soumise en votation populaire le 18 mai 2003, est en conséquence aujourd'hui le seul rempart contre la libéralisation des loyers en direction du marché et contre le démantèlement de la protection des locataires contre les congés. De plus, l'initiative de l'ASLOCA améliore notamment le droit du bail en faveur des locataires. En l'acceptant, les locataires seront assurés d'obtenir une modération des hausses de loyer avec le système du lissage sur cinq ans du taux hypothécaire. Ils seront également mieux protégés contre les résiliations de bail car le propriétaire devra prouver que le congé intervient pour un motif justifié et qu'il ne s'agit pas d'un prétexte notamment pour augmenter le loyer. Avec l'obligation de communiquer au nouveau locataire au moyen de la formule officielle le loyer du précédent, les contestations des loyers initiaux abusifs seront encouragées. Finalement, la revendication de l'initiative de permettre aux cantons d'autoriser uniquement la facturation par les bailleurs comme frais accessoires des prestations qui varient selon la consommation du locataire (eau, chauffage) réduira la charge du loyer brut dans les budgets des locataires.

La prochaine révision du droit du bail ne doit pas être le bébé des bailleurs mais celui des locataires qui consacrent en moyenne aujourd'hui déjà 25% de leurs revenus au loyer, 29% pour les plus modestes d'entre eux. Les coûts du logement sont en conséquence un facteur déterminant de la politique sociale. A une époque marquée par la pénurie de logements, par les licenciements économiques, par une 11<sup>e</sup> révision de l'AVS non favorables aux bas et moyens revenus, par une politique d'assurance-maladie qui grève lourdement le portefeuille des familles, les droits des locataires doivent non seulement être préservés mais surtout être améliorés.

Pour combattre les hausses de loyer et le démantèlement de la protection contre les congés, pour améliorer la protection des locataires, c'est par un oui massif que l'initiative «pour des loyers loyaux» devra être acceptée en votation populaire!



2

Droit au logement n°157

Décembre 2002

Valérie Garbani

## Contre-projet indirect

# Inacceptable!

*Le nouveau droit du bail, sera un instrument de démantèlement de la protection des locataires. Pour l'ASLOCA, le seul choix possible est de rejeter tout contre-projet indirect!*

3

Droit au logement n° 157  
Décembre 2002

«Nous essayons depuis bientôt trois ans de donner une réponse satisfaisante à l'initiative de l'ASLOCA en créant si possible un contre-projet indirect», c'est en ces termes que s'est exprimé, mardi 26 novembre 2002, le Conseiller aux Etats Simon Epiney (PDC/VS), lors du dernier débat à la Chambre des cantons sur les divergences avec le Conseil national. Le président de la Commission des affaires juridiques a tenté de faire comprendre à ses collègues que le parlement ne pouvait perdre la face. Après le rejet majoritaire et dogmatique par les Chambres fédérales de l'initiative de l'ASLOCA, c'est un appel presque désespéré qu'a lancé S. Epiney: les années de travaux parlementaires doivent aboutir à la présentation d'un contre-projet, quel qu'il soit. L'attitude du Conseiller aux Etats valaisan serait presque touchante si le PDC et le ministre de l'économie n'avaient pas joués un rôle déterminant dans le rejet par le Conseil national, le 5 juin 2002, par 95 voix contre 83, de «l'accord romand», contre-projet présenté par l'Association suisse des locataires et par les milieux immobiliers romands et résultat de négociations historiques entre partenaires sociaux d'ordinaire plutôt habitués à la confrontation qu'à la conciliation.

### Outre l'indexation à 100%...

L'appel de S. Epiney et P. Couchebin à la modération des appétits des représentants des milieux immobiliers n'a pas été entendu. M. Toni Dettling, président du *Hauseigentümerverband*, a imposé sa ligne dure le 26 novembre 2002. Le seul contre-projet indirect envisageable pour la majorité du Conseil des Etats et pour la majorité des 25 membres des commissions des affaires juridiques réunis en conférence de conciliation le 3 décembre 2002 est un droit du bail encore plus favorable aux bailleurs que la version adoptée en septembre 2002 par le Conseil national. Ils ont confirmé leur volonté d'exclure de la protection contre les loyers abusifs les baux d'entreprises qui atteignent un chiffre d'affaires annuel de plus de 2,5 millions de francs ou qui emploient au moins 20 personnes. Cette formulation ne concerne pas uniquement les grands établissements bancaires mais également les petites et moyennes entreprises qui apprécieront d'avoir été abandonnées par les représentants du monde écono-

mique, nombreux au parlement! Outre l'indexation à 100% qui pourra être répercutee annuellement sur les loyers, ils ont surtout réintroduit les loyers comparatifs majorés de 15% comme facteur de hausse en cours de bail, cette fois-ci en cas de changement de propriétaire, une hausse annuelle supérieure à 10% du loyer devant cependant être échelonnée.

Le Conseil national se prononcera sur ce contre-projet lundi 9 décembre et le Conseil des Etats mardi 10 décembre 2002. Si l'un des deux conseils le rejette, la révision du droit du bail tombera dans les oubliettes. Si les deux Conseils l'acceptent, il devra encore passer le cap des votations finales qui auront lieu le vendredi 13 décembre 2002<sup>(\*)</sup>. Si le couperet de la guillotine ne tombe pas à ce moment-là, l'Association suisse des locataires décidera, probablement, le 14 décembre 2002, du lancement d'un référendum contre une révision du droit du bail extrêmement préjudiciable aux intérêts des locataires.

Parallèlement à notre mobilisation en faveur de l'initiative «pour des loyers loyaux», nous serons donc certainement appelés à récolter 50 000 signatures en faveur du référendum! Nous trouverons notre motivation dans notre volonté de faire ainsi un beau cadeau de Noël aux propriétaires ! ■

Valérie Garbani

### Un parlement de propriétaires

Simon Epiney, conseiller aux Etats (PDC, VS), a eu un moment de grande sincérité le 26 novembre dernier.

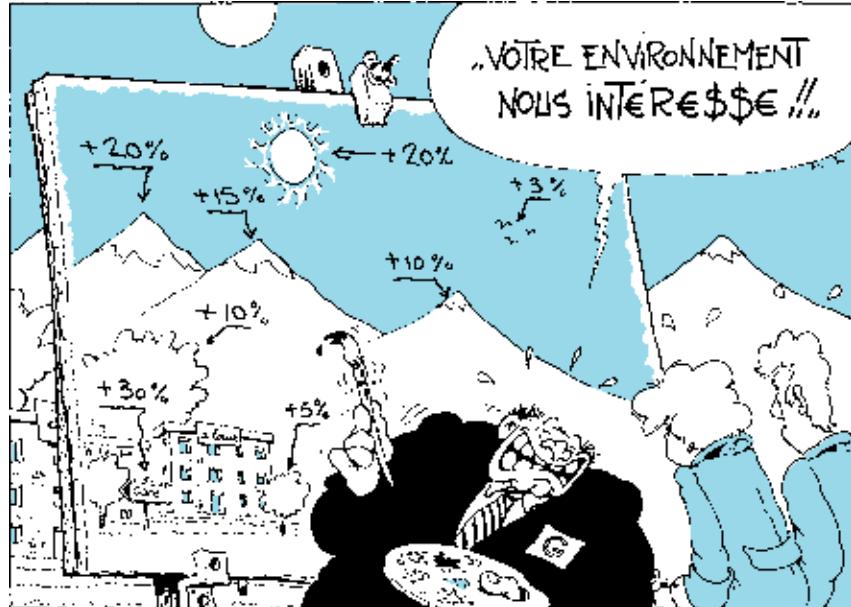
A propos du contre-projet à l'initiative pour des loyers loyaux, il a déclaré: «On doit reconnaître aujourd'hui, nous les représentants majoritaires des propriétaires qui étions dans cette commission, que nous avons bien tenu compte des intérêts des propriétaires. Dès lors, aller au-delà, c'est mettre à notre avis en péril la crédibilité du projet».

On ne saurait mieux dire: contrairement au peuple suisse qui, à 70%, est un peuple de locataires, le parlement fédéral est un parlement de propriétaires. Seuls les socialistes et les verts ont défendu les intérêts des locataires.

Comme ils étaient minoritaires, le débat sur le contre-projet a basculé sur le problème suivant: jusqu'où peut-on aller dans la réduction des droits des locataires? ■

Nils de Dardel

<sup>(\*)</sup> Au moment de mettre sous presse, les ultimes décisions ne sont pas encore connues.



# Les loyers comparatifs ne sont pas des loyers statistiques

L'initiative «pour des loyers loyaux» parle de loyers abusifs s'ils permettent aux bailleurs d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou s'ils résultent de coûts excessifs. Par coûts excessifs, elle mentionne ceux qui entraînent des loyers supérieurs aux loyers statistiques moyens pour des objets comparables. La volonté des initiateurs est d'en rester au principe des loyers fondés sur les coûts (rendement excessif ou non de l'immeuble) et de recourir, qu'à titre subsidiaire, à de réelles statistiques, soit à des relevés complets de tous les loyers.

## Echantillonage restreint

En effet, cette méthode des Hedonic Prices, contrairement à l'initiative, abolit le principe des loyers fondés sur les coûts pour le remplacer par les loyers du marché. De plus, le modèle du Conseil fédéral se fonde uniquement sur un échantillonnage de loyers, soit actuellement, 10 000 appartements pour l'ensemble de la Suisse. Au titre de comparaison, les statistiques élaborées par le canton de Genève portent sur 18 000 unités pour ce seul canton. En restreignant les éléments de comparaison, le risque, et corollairement le

but de ceux qui veulent libéraliser les loyers pour les adapter au marché, est de choisir uniquement les données des appartements les plus chers et d'écartier celles des logements aux loyers plus modérés! Les loyers comparatifs de la méthode LUV tiennent en outre compte d'éléments externes à l'appartement lui-même comme l'environnement (vue, bruits, proximité des transports publics, des magasins, des écoles), ce qui augmente encore les moyennes qui sont, au surplus, majorées de 15%.

## Un leurre

Le contre-projet indirect du Conseil fédéral à l'initiative de l'ASLOCA prévoit qu'une commission ad hoc composée des cantons ainsi que des associations de locataires et de bailleurs sera entendue par le Conseil fédéral lors de l'élaboration et l'actualisation de ces loyers comparatifs. **Cette disposition est un leurre.** Les compétences de cette commission seront particulièrement restreintes puisqu'elle ne pourra exercer une influence que sur le taux de prise en compte de l'environnement du logement, et ce sur une échelle de -1 à +2 (exemple: si une autoroute a été récemment

construite à proximité d'un quartier d'habitation, le taux doit être réduit de 1 à 0,5%).

## Critiques bâloises

Bâle-Ville connaît de tels loyers comparatifs et, expérience faite, cette méthode a suscité de nombreuses critiques de la part de l'ASLOCA Bâle. En particulier, les bailleurs bâlois avaient pris l'habitude de demander à l'autorité de conciliation de se référer à ces loyers comparatifs, uniquement consultables par les autorités, au lieu de présenter cinq objets comparables pour motiver une hausse de loyer fondée sur les loyers de la localité ou du quartier comme le prescrit la jurisprudence du Tribunal fédéral. Résultat: les locataires bâlois se sont vus imposer des hausses de loyer et se sont vu refuser des baisses fondées sur la baisse du taux hypothécaire car leurs loyers n'atteignaient pas les loyers du marché!

La pratique bâloise a aussi enseigné que même s'ils ne sont pas accessibles à tout un chacun, ces loyers comparatifs ne restent jamais secrets pour les bailleurs! ■

Valérie Garbani

# Antennes paraboliques



(Photo: Interfoo)

Les locataires nous demandent souvent s'ils ont le droit d'installer, à leurs frais, une antenne parabolique sur leur balcon ou contre la façade du bâtiment afin de recevoir des chaînes de télévision. Il va de soi que le locataire doit demander l'autorisation du bailleur avant d'effectuer de tels travaux d'installation mais la question est de savoir dans quelle mesure celui-ci peut refuser.

## Nouvelle baisse du taux hypothécaire

Genève:	de 3,75% à 3,5%	dès le 1 <sup>er</sup> avril 2003
Jura:	de 3,75% à 3,5%	dès le 1 <sup>er</sup> avril 2003
Neuchâtel:	de 4% à 3,5%	dès le 1 <sup>er</sup> mars 2003
Vaud:	de 3,75% à 3,5%	dès le 1 <sup>er</sup> mars 2003
Berne:	?	dès le 15 avril 2003
Valais:	de 3,75% à 3,5%	dès le 30 avril 2003
Fribourg:	de 3,75% à 3,5%	

Pour la procédure de demande de baisse, voir DAL 156 ou sur le site internet [WWW.asloca.ch](http://WWW.asloca.ch)

5

Le bailleur peut refuser de donner son autorisation dans deux cas, à savoir si «la protection du paysage, des monuments et des sites historiques ou naturels l'exige» ou si «des possibilités de réception des programmes équivalentes à celles qui seraient assurées par une antenne individuelle d'un prix et d'une dimension raisonnables sont garanties à des conditions acceptables.» (art. 53 LRTV). En d'autres termes, le propriétaire ne peut refuser l'installation d'une antenne parabolique lorsque son immeuble ne présente aucun intérêt architectural. En revanche, il peut refuser son autorisation si l'immeuble est déjà doté du télé-réseau.

Le locataire ne peut donc pas refuser de payer l'abonnement au télé-réseau et exiger de pouvoir placer une antenne parabolique extérieure si les chaînes qu'il désire recevoir sont offertes sur le télé-réseau. En revanche, lorsqu'un locataire désire recevoir une chaîne qui n'est pas offerte sur le télé-réseau, il doit pouvoir obtenir l'autorisation du bailleur de poser une antenne parabolique. Nous pensons en particulier aux ressortissants de pays étrangers dont les chaînes nationales ne sont pas retransmises par le câble. ■

François Zutter

## Abonnement au télé-réseau

Les locataires nous posent souvent la question de savoir s'ils doivent payer l'abonnement au télé-réseau lorsqu'ils n'ont pas de télévision. Le contrat-cadre romand ne prévoit rien. En revanche, les règles et usages locatifs du canton de Vaud indiquent que la «redévance pour le télé-réseau est à la charge du locataire, sauf s'il ne souhaite pas être raccordé». (art 19 RULV).

Cette disposition permet donc aux locataires vaudois de refuser de payer l'abonnement au câble s'ils ne possèdent pas de télévision.

### Qu'en est-il des locataires des autres cantons?

La solution nous est donnée par la Loi fédérale sur la radio et la

télévision du 21 juin 1991 (LRTV). Selon l'art. 41 de cette loi, «aucun droit d'abonnement ne peut être perçu d'un locataire ou d'un fermier qui renonce d'emblée à utiliser un raccordement nouvellement effectué».

En d'autres termes, un bailleur ne peut pas imposer à un locataire de payer l'abonnement au télé-réseau si ce dernier n'a pas de télévision. Mais ceci n'est bien entendu valable que si l'abonnement au télé-réseau est facturé à part du loyer ou des frais accessoires. Car, lorsque l'abonnement au télé-réseau est compris dans le loyer net, le locataire ne peut pas demander une réduction de celui-ci (comme il ne pourrait pas demander une réduction du loyer parce que, par exemple, il n'utilise pas l'ascenseur). ■

François Zutter

# Travaux de rénovation Entretien ou plus-value?



Selon la loi, les travaux d'entretien sont à la charge du bailleur, en ce sens qu'il doit maintenir la chose louée dans l'état qui avait été convenu au début du bail (article 256 CO).

En revanche, les travaux à plus-value, soit ceux qui constituent une prestation supplémentaire du bailleur, peuvent être répercutés sur le loyer en étant toutefois amortis dans le temps en fonction de la durée de vie de ces nouvelles installations.

Ainsi, lorsque le bailleur ne fait que repeindre les façades ou la cage d'escaliers, il s'agit de travaux d'entretien qui ne font que maintenir l'état de l'immeuble et

ne peuvent donc pas être répercutés sur les loyers.

En revanche, lorsque le bailleur installe un ascenseur ou le chauffage central dans un immeuble qui en était dépourvu, il peut répercuter entièrement le coût de ces travaux sur les loyers.

Entre ces deux cas clairs, il existe une foule de travaux de rénovation qui comportent à la fois une part d'entretien et une part de plus-value, de sorte que le législateur a prévu une règle simplificatrice à l'article 14 de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF).

Selon cette disposition, en règle générale, les frais causés par

d'importantes réparations sont considérés, à raison de 50 à 70%, comme des investissements créant des plus-values.

Par importantes réparations, on entend des travaux extraordinaires, qui dépassent manifestement l'entretien normal, qui concernent simultanément plusieurs parties de l'immeuble et qui sont d'un coût élevé en regard de l'ensemble des loyers de l'immeuble.

## S'applique, s'applique pas?

Cette règle simplificatrice est donc applicable lorsque le bailleur effectue en même temps des travaux de rénovation de la façade, du toit, des colonnes d'eau, de l'ascenseur...

En revanche, selon un arrêt récent du Tribunal fédéral (4C.287/2001), cette règle simplificatrice ne s'applique pas lorsque l'on peut déterminer exactement la part de plus-values dans les travaux exécutés.

Ainsi, lorsque le propriétaire n'effectue que des travaux de rénovation partielle de l'immeuble, par exemple le changement des fenêtres en remplaçant des fenêtres avec vitrage simple par des vitrages isolants, il convient de déterminer exactement la part de plus-value de ces travaux.

Cette plus-value consiste dans le fait que les vitrages isolants apportent un meilleur confort thermique et phonique et, dit le TF, simplifie le nettoyage des fenêtres, puisque le locataire n'aura plus qu'à nettoyer les deux faces d'un vitrage isolant, alors qu'auparavant il devait nettoyer quatre faces (l'immeuble étant auparavant doté de double fenêtres).



**La règle simplificatrice de l'article 14 OBLF ne s'applique pas lorsqu'on peut déterminer exactement la part de plus-value des travaux**

7

Droit au logement n°157  
Décembre 2002

Le Tribunal fédéral a ainsi estimé que la part de plus-value s'élevait à 40%, soit une part inférieure à la fourchette simplificatrice de l'article 14 OBLF.

En conséquence, le bailleur n'a été autorisé à répercuter sur les loyers que le 40% du coût des travaux. Le solde restant à sa charge à titre de travaux d'entretien.

Cet arrêt est important dans la mesure où les bailleurs ont tendance à vouloir répercuter en général 70% du coût des travaux sur les loyers en se référant au maximum prévu par la règle simplificatrice de l'article 14 OBLF.

Les locataires doivent donc rester attentifs et ne pas accepter telles quelles les hausses de loyer notifiées par les bailleurs à la suite de travaux de rénovation de l'immeuble.

Malheureusement, les bailleurs n'étant en général pas disposés à présenter spontanément les documents nécessaires aux locataires pour vérifier la hausse de loyer (coût détaillé des travaux et état locatif de l'immeuble au moment de la notification de la hausse), les locataires sont contraints de contester la majoration de loyer auprès de l'autorité de conciliation dans les 30 jours.

On notera enfin que le fait que le loyer notifié ait été approuvé par une autorité administrative (comme par exemple à Genève le Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement dans le cadre de l'application de la loi genevoise sur

les démolitions, transformations et rénovations des maisons d'habitation ou, dans le canton de Vaud, le Service Cantonal du Lo-

gement dans le cadre de l'application de la loi vaudoise concernant la démolition, la transformation et la rénovation de maisons d'habitation) n'empêche pas les locataires de saisir l'autorité de conciliation.

En effet, l'autorité administrative s'est basée sur du droit public cantonal pour autoriser les travaux (la fixation du loyer n'étant qu'une condition de cette autorisation), alors que la question de savoir si un loyer est abusif ou non relève du Code des obligations, à savoir du droit civil fédéral.

En d'autres termes, le loyer fixé par l'autorité administrative n'est qu'un loyer maximum que le propriétaire doit respecter s'il entend exécuter les travaux et non pas un loyer nécessairement conforme au droit du bail. ■

François Zutter

## Testez vos connaissances

*Quel est le pourcentage de hausse de loyer que peut exiger un propriétaire lorsqu'il remplace des fenêtres munies d'un simple vitrage par un vitrage isolant?*

Cocher  la réponse exacte:

- 0%** - il s'agit de travaux d'entretien entièrement à la charge du bailleur (article 256 CO).
- 20%** - il s'agit de travaux d'entretien mais il faut donner un petit sucre au propriétaire pour qu'il daigne entretenir son immeuble et justifier l'exigence du paiement d'un loyer.
- 40%** - parce qu'avec le vitrage isolant, le nettoyage sera plus facile encore, parce que le confort d'habitation sera amélioré et les coûts de chauffage baissés.
- 50 à 70%** - il s'agit d'importants travaux de réparation (article 14 OBLF).
- 80%** - parce que «c'est quand même nous qui commande» (Pascal Couchebin).
- 100%** - il s'agit entièrement de travaux à plus-value.

**La bonne réponse est:**

**40%** - la règle habituelle du 50 à 70% (art. 14 OBLF) ne s'applique pas. La part de plus-value est en l'occurrence de 40% et le 60% restant constitue un pur entretien non répercutable sur le loyer. ■

François Zutter



# Feu!

# 118, le bon

## Un thème brûlant

**Vernier, Cité des Libellules:** Surprise dans son sommeil par le feu, probablement dû à un court-circuit électrique, la famille T. n'a pas eu le temps de réagir. Asphyxiées, 5 personnes y perdront la vie (9 janvier 2000).

**La Chaux-de-Fonds, Fiaz 38:** Un feu de cave, rapidement éteint par les sapeurs-pompiers, a piégé les locataires. La fumée a envahi les huit étages. Panique, la fuite est impossible. Neuf personnes sont intoxiquées. L'une d'entre-elles était bloquée dans l'ascenseur dont le concierge a coupé le courant sans vérifier si quelqu'un s'y trouvait (1<sup>er</sup> août 2002).

Un bâtiment locatif a été évacué dans la nuit, à Domdidier

dans la Broye fribourgeoise, suite à un incendie. Cinq personnes incommodées par la fumée ont dû être hospitalisées. Le feu a pris dans un appartement au troisième étage vers 2 h 20. (1<sup>er</sup> septembre 2002).

Ce ne sont que quelques exemples! En Suisse, on dénombre 12 000 incendies par an se déclarant dans des ménages. Ils provoquent 20 à 50 décès et 200 blessés graves. Les dégâts s'élèvent à quelques 300 millions de francs.

## La lutte passe d'abord par la prévention

«Symbole de porte-bonheur, les ramoneurs sont indispensables à la sécurité des maisons. C'est en partie grâce à eux que la

Suisse a le taux de mortalité le plus bas d'Europe en matière d'incendie. Chaque ramoneur titulaire d'une maîtrise fédérale a l'obligation de nettoyer toutes les installations de chauffage situées sur le territoire dont il a la charge», peut-on lire dans le rapport 1999 de l'Etablissement cantonal d'assurance incendie (ECAI) du canton de Neuchâtel.

De leur côté, les propriétaires ont l'obligation de soumettre toute cheminée ou conduit de fumée au maître ramoneur pour contrôle avant leur mise en service. Et les modalités et fréquences des ramonages sont définies légalement.

Chaussagistes, électriciens et concierges jouent également un rôle important et souvent légal dans la prévention des sinistres.



*En Suisse,  
on dénombre  
12 000 incendies  
par an se déclarant  
dans des ménages.  
Ils provoquent 20 à  
50 décès et 200  
blessés graves.  
Les dégâts s'élè-  
vent à quelques  
300 mio. de francs*

# réflexe

(Photo: Keystone)

Cela ne doit pas empêcher tout un chacun à prendre des mesures élémentaires de prévention.

## Crime et délit

Si l'incendie est un crime, l'imprudence est un délit! L'incendie intentionnel a toujours et partout été considéré comme un des actes les plus nuisibles que l'individu puisse commettre. Le Code pénal le considère comme un crime, puni de la réclusion (minimum un an de privation de liberté). L'incendie par négligence, lui est considéré comme un délit, puni de l'emprisonnement ou d'une amende dans les cas de peu de gravité. ■

9

Droit au logement n° 157  
Décembre 2002

(Source: «Moi... et 3200 pompiers». Ecai Neuchâtel)

## Les trois étapes indispensables à la vie d'une flamme

### L'étincelle:

*un moment fugace à très haute température*

Tout feu commence par une étincelle, c'est-à-dire par une petite quantité d'énergie qui initie l'inflammation. Pour l'obtenir, il faut élever suffisamment la température du combustible afin de bouleverser sa stabilité chimique: sous l'effet de la chaleur, les liaisons se cassent et deviennent disponibles pour se lier notamment à l'oxygène, indispensable pour tout départ de flamme. L'étincelle peut être brutale et concentrée comme celle d'un briquet qui atteint plusieurs milliers de degrés en un temps très bref. Ou lente comme le frottement d'une baguette de bois sur un socle. Elle peut aussi être spontanée: par l'inflammation du phosphane – gaz de décomposition – au contact de l'oxygène.

### La combustion:

*alliance d'un combustible et d'un carburant*

Passé le moment de l'étincelle, un feu s'auto-entretenir par la combustion. Pour que ce phénomène ait lieu, deux ingrédients sont indispensables: un combustible – c'est-à-dire une matière à brûler – et un carburant, c'est-à-dire un élément qui permet cet incendie. Le principal carburant est l'oxygène, mais le fluor ou le chlore peuvent également faire l'affaire. La combustion est en fait une réaction chimique: à cer-

taines températures, les liaisons entre atomes se cassent pour former d'autres liens. Contrairement à ce que l'on pourrait croire, toutes les matières sont potentiellement susceptibles de brûler, même les métaux. Il suffit pour cela de les amener à leur température d'inflammation. Certaines sont très basses, comme pour l'éther (180°C), d'autres beaucoup plus élevées (plus de 800°C), comme pour l'aluminium ou le magnésium.

### La propagation:

*une réaction en chaîne jusqu'à l'épuisement*

C'est par propagation que le feu se communique à l'ensemble de la matière à brûler: voilà pourquoi on parle souvent du «front» de flamme. Ce mécanisme est essentiellement thermique: la quantité de chaleur dégagée lors de la première réaction de combustion élève la température des éléments voisins jusqu'à leur point d'inflammation. Ils s'enflamme, échauffant à leur tour la matière voisine, et ainsi de suite jusqu'à épuisement du combustible. La vitesse de propagation, très variable, dépend de la matière enflammée ainsi que de la quantité d'oxygène disponible: très lente pour le charbon de bois (quelques millimètres/seconde), elle peut être brutale et rapide pour des explosifs (de 2 à 3 kilomètres/seconde). ■

Source: Ça m'intéresse

## Les dangers

- ✓ Cuisinières, plaques électriques et fours
- ✓ Huile chaude
- ✓ Fers à repasser
- ✓ Réchauds et grils de table
- ✓ Allumettes, cendres et cigarettes
- ✓ Bougies et sapins de Noël (voir page 11)
- ✓ Feux de cheminée et à l'air libre
- ✓ Appareils en «stand-by» (surchauffe)
- ✓ Outils (fers à souder, chalumeaux...), solvants
- ✓ Appareils à gaz liquide
- ✓ Installations de chauffage
- ✓ Fils électriques dénudés...

# Les techniques de lutte

*Les techniques de lutte contre les incendies sont extrêmement précises et adaptées à chaque circonstance et matériaux impliqués.*

*La principale technique utilisée est la méthode thermique. Les sapeurs-pompiers aspergent d'eau l'incendie pour transférer aux gouttes l'énergie du feu.*

*En tombant sur les braises, elle s'évapore, et cette transformation très gourmande en énergie, se fait au détriment du feu qui, en cédant des calories, se refroidit. L'extinction se produit lorsque la température du combustible est ramenée au-dessous de son point d'inflammation et de combustion. Pour obtenir de meilleurs résultats, l'eau*



(Photo: Keystone)

## 118 Des règles à ne jamais oublier!

**Obligation d'alarmer.** Prudence et assistance sont des devoirs légaux! Toute personne qui aperçoit un incendie doit avertir immédiatement les habitants du bâtiment en feu et la centrale d'alarme par le moyen le plus rapide et le plus efficace.

**Obligation d'assistance.** Jusqu'au moment de l'arrivée des sapeurs-pompiers, toute personne présente à l'obligation de coopérer au sauvetage des personnes et des animaux ainsi qu'à l'extinction du feu. En cas de nécessité, le commandant des sapeurs-pompiers peut requérir votre concours. Votre véhicule privé peut aussi être requisitionné par les pompiers.

☞ **Alarmer les sapeurs-pompiers en appelant le 118.**

☞ Avertir les autres locataires.

☞ Utiliser les moyens à disposition pour éteindre ou circonscrire le feu, tant qu'il n'a pas encore pris trop d'ampleur:

I'étoffer avec une couverture anti-feu, un linge ou un torchon humidifié, un extincteur, du sable, de la terre...

**Attention!** Jamais d'eau sur des feux d'huiles, ni sur des appareils ou installations électriques sous tension. Débrancher l'électricité!

☞ Evacuer rapidement l'immeuble par le plus court chemin, en fermant portes et fenêtres. Si l'évacuation par la cage d'escalier n'est pas possible, fermer la porte du logement et boucher les interstices avec des linges mouillés. Signaler sa présence de la fenêtre la plus accessible depuis l'extérieur!

☞ Pris dans la fumée? Il faut ramper, car l'air demeure plus longtemps respirable au ras du sol.

☞ Garder son calme! Les pompiers mettront tout en œuvre pour assurer, dans les plus brefs délais, la sécurité et le sauvetage des habitants. ■

est souvent pulvérisée. Ainsi, une plus grande quantité de gouttelettes est mise en contact avec les flammes. L'extinction intervient beaucoup plus rapidement. On peut également y adjoindre des produits «mouillants» - comme des détergents -, qui favorisent la pénétration dans les braises en abaissant la tension superficielle de l'eau. Technique incompatible cependant avec les feux d'origine électrique: l'électrocution foudroierait les hommes du feu. Ainsi le 1<sup>er</sup> août dernier lors du gigantesque embrasement d'entrepôts à La Chaux-de-Fonds (une centaine de pompiers furent mobilisés), toute la gare proche a dû être débranchée.

## Autres méthodes

*L'incendie peut aussi mourir par étouffement en étant isolé de son principal comburant, l'oxygène. Les pompiers utilisent dans ce cas de la mousse. Ou encore, par ex., du gaz carbonique dont une mince couche vient s'interposer entre les flammes et le combustible.*

*Perturber les réactions chimiques qui se déroulent au cœur d'un incendie constitue une autre méthode efficace. C'est le rôle des poudres sèches. Elles ont la particularité de provoquer des réactions parasites dans les flammes en créant des micros zones de refroidissement. La combustion s'en trouve altérée. Restent encore les incendies chimiques et toutes leurs complexités! ■*

# Incendies et locataires Peu d'échelles de secours

L'incendie d'un immeuble est traité en droit du bail par les dispositions relatives à l'impossibilité pour le bailleur de délivrer la chose louée, et par celle sur les défauts de la chose louée.

En cas d'incendie qui a totalement détruit l'immeuble, si le bailleur n'a commis aucune faute, soit s'il n'a aucune responsabilité dans le sinistre, le contrat de bail s'éteint (!) de lui-même sans que le locataire puisse prétendre à des dommages-intérêts. Il pourra tout au plus récupérer les loyers qu'il aurait éventuellement versés d'avance. Si le bailleur a commis une faute (bailleur-pyromane par exemple), il sera recherché d'office sur le plan pénal par les autorités judiciaires. Sur le plan civil, le locataire pourra, s'il les locaux ont été détruits avant leur délivrance, renoncer à la location et émettre des prétentions en paiement de

dommages-intérêts, de même s'il est déjà entré en possession des locaux en se départissant du contrat de bail.

Si l'immeuble n'est que partiellement détruit, il faut examiner s'il est raisonnable d'exiger du bailleur qu'il le reconstruise, en prenant notamment en considération le coût des travaux par rapport à la valeur de l'immeuble. Si la reconstruction ne peut être imposée, le locataire pourra prétendre à des dommages intérêts. Si elle peut l'être, il pourra demander une réduction, voire une suppression de son loyer pour défauts de la chose louée jusqu'à la remise en état de l'appartement.

Comme le droit du bail n'oblige pas le bailleur à offrir au locataire des locaux de remplacement, le locataire risque non seulement de perdre tous ses biens mais, en plus, de se retrouver à la rue! ■

Valérie Garbani

## Noël Le danger du sapin nordique

**Le danger du sapin de Noël est certes bien connu, il ne se passe cependant pas de fêtes de fin d'année sans drame.**

Le Conseil d'Etat neuchâtelois a publié, à fin août 2002, une directive concernant les sapins nordiques (dont le sapin «Nordmann»).

L'étiquetage de cette espèce de sapin est désormais obligatoire (il sera contrôlé sur les emplacement de vente). «Ce sapin, peut-on y lire, présente un risque d'inflammabilité non perceptible et un danger important dû à son embrasement instantané. Les branches de ce sapin sont beaucoup plus fournies que celles des sapins indigènes. Cette espèce («Nordmann» en particulier) ne perd pas ses aiguilles en séchant et, de surcroît, conserve une apparence de verdure ce qui cache le danger d'inflammation. Il est donc absolument interdit de le décorer de bougies, d'épis ou tout moyen à flamme ouverte».

Il doit être placé loin des sources de chaleur et son pied doit en permanence être plongé dans l'eau. ■

## Attention animaux à sauver!

*La Société protectrice des animaux et les sapeurs-pompiers de Neuchâtel, après ceux de Genève, mettent en vente un autocollant «Attention, animaux à sauver!». Apposé sur la porte d'entrée du logement, il signale la présence d'un animal de compagnie. S'il permet aux pompiers «d'agir le plus efficacement possible», il peut aussi éviter que le propriétaire de la bête mette sa propre vie en danger pour sauver son compagnon.*

## S'assurer

Inutile de souscrire une assurance ménage «si l'on dispose comme seul mobilier d'un lit, d'une table et d'une chaise», explique Ernst Meierhofer dans «Bon à savoir»<sup>1)</sup>. «Mais pour qui possède des objets d'une certaine valeur, cette protection peut s'avérer judicieuse.» Elle couvre notamment les dégâts d'eau dus à un incendie. Il convient de n'être ni sur-assuré ni sous-assuré. «Si vous assurez vos biens au-delà de leur valeur, vous payerez trop pour rien. Car, en cas de sinistre, vous ne toucherez jamais davantage que la valeur à neuf de chaque objet. Si, à l'inverse, la valeur à neuf de l'inventaire dépasse la somme assurée, vous êtes sous-assurés. Dès lors, l'assurance paiera proportionnellement moins, même lors de sinistres peu importants.»

**Encore deux conseils:** A) Les locataires n'ont pas à assurer ce qui ne leur appartient pas (vitrages, lavabos, etc.) Lorsqu'ils y causent un dommage c'est leur assurance RC qui intervient. B) Gardez à l'abri d'un incendie les quittances (éventuellement des photos) d'objets coûteux. En cas de sinistres, les assurances les exigent. ■

# Banque cantonale vaudoise Locataires! pas dindons

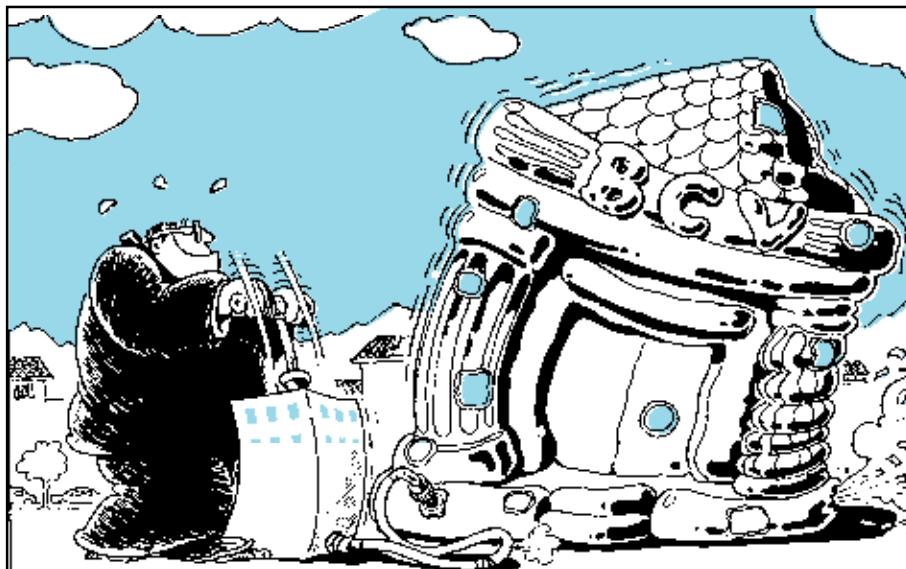
Même si les amours et les relations entre la Banque cantonale vaudoise (BCV) et l'ASLOCA-Vaud ont souvent été tendues voire orageuses, la BCV joue depuis toujours un rôle capital pour les locataires vaudois et pour le marché du logement. Cela tient au fait que le taux hypothécaire de référence, un des principaux paramètres pour la fixation des loyers, est fixé par la BCV. Cela tient aussi au fait qu'elle est le principal bailleur de fonds dans le marché immobilier de ce canton.

L'ASLOCA-Vaud a régulièrement déploré et fustigé la politique de la BCV en matière de taux hypothécaire. Celle-ci se voulait en effet, du temps de sa splendeur, une banque privée avec

considération. Rentabilité ne rime pas avec responsabilité.

Résultat des courses, la BCV est en déliquescence et les locataires se sentent floués sur toute la ligne. En effet, ceux-ci sont lésés dans la mesure où d'une part leurs intérêts n'ont pas été pris en compte ces dernières années et que d'autre part, suite à ces recapitalisations successives, c'est en tant que contribuables qu'ils sont amenés maintenant à passer à la caisse.

Les locataires ont également fait les frais de la politique de la banque en matière de prêts hypothécaires. On trouve en effet de nombreux dossiers immobiliers parmi les crédits à risque. Ces fameux crédits à risque non performants qui sont l'objet de toutes les sollicitudes actuelles. Il est de notoriété publique



pour seul but d'assurer une rentabilité élevée. La BCV n'a donc jamais pratiqué une politique modératrice en matière de taux hypothécaire, en baissant par exemple rapidement les taux lorsque la conjoncture évoluait favorablement et en les haussant le plus tard possible lorsque les crédits venaient à manquer. La BCV passait comme chat sur braise sur ses missions, pourtant clairement définies dans la loi, et n'a clairement pas fait preuve des responsabilités qui lui incombent en tant que banque cantonale. Les intérêts de tous et notamment des locataires n'ont pas été pris en

que les prêts accordés à quelques grands promoteurs immobiliers pèsent très lourdement dans le portefeuille de la BCV. Contrairement à ce que d'aucun affirme, elle n'est pas victime de la spéculation immobilière des années 80 et suivantes. Elle en est bien plutôt artisanale et est ainsi fortement responsable de la situation actuelle.

Ce n'est pas tenir des propos de «Café du commerce» que d'affirmer que la BCV a pratiqué une politique légère, laxiste voire de copinage face à la gourmandise de certains promoteurs immobiliers. Les locataires paient ainsi le prix des répercussions de ces crédits à

risque sur l'économie immobilière et vaudoise en général.

Cela suffit et l'ASLOCA-Vaud ne saurait admettre que les locataires soient perpétuellement les dindons de la farce.

Malgré l'importance de la crise actuelle et le fait que l'Etat soit systématiquement appelé à la rescousse, l'Asloca ne demande pas que la BCV soit étatisée. Elle demande par contre que l'on tire profit des enseignements des récents événements pour repartir sur des bases saines, tant sur le plan éthique que financier. Il faut absolument que toute lumière soit faite sur la gestion passée de la Banque et sur les responsabilités de ses dirigeants. A ce sujet, une enquête pénale sera menée et le Grand Conseil devrait mettre sur pied de son côté une commission d'enquête parlementaire. Nous voulons donc croire que tout sera fait pour que les responsables de cette gabegie soient sanctionnés.

L'ASLOCA-Vaud demande également que la nouvelle équipe dirigeante définitse ses axes stratégiques en tenant compte prioritairement des missions que l'Etat lui a assignées. A savoir, être une banque de proximité, consciente de ses responsabilités vis à vis de l'ensemble du canton et partant des locataires. Nous demandons ainsi instamment que la BCV pratique enfin une politique modératrice en matière de taux hypothécaire.

L'ASLOCA, demande que le principe de la transparence soit la règle et non l'exception tant dans la gestion de la banque que dans ses rapports avec l'Etat. Ce n'est qu'ainsi qu'un nouveau rapport de confiance pourra être établi entre la banque et les locataires. ■

Anne Baehler Bech

*PS. Il y a quelques jours, la BCV a été l'une des premières à annoncer une nouvelle baisse à 3,5% (voir page 5). C'est un premier pas dans la bonne direction!*

La doyenne des membres de l'Asloca de Vevey-La Tourde-Peilz et Environs, et probablement de l'Asloca Suisse, est décédée à l'âge de 105 ans.

Il n'y a donc pas d'âge pour soutenir une association et encore moins d'âge pour consulter et apprendre à défendre ses droits de locataire puisqu'elle avait 93 ans lors de son adhésion.

Nous tenons à rendre hommage à cette dame qui avait compris l'importance de notre mouvement.

## Christian Ferrazzino «Welcome to the Hotel California, such a lovely place»



(Photo: Didier Jordan)

Octobre 2001, Christian Ferrazino, Conseiller administratif de la Ville de Genève, inaugure l'Ecole Peschier.

**Ch. Ferrazzino:**  
«Il y a vraisemblablement, plus de 1000 logements vides à Genève»

Courant novembre 2002, sur l'initiative d'une association universitaire d'étudiants (CUAE), le bâtiment vide de l'Hotel California a été occupé par de nombreux étudiants. L'exécutif de la Ville de Genève est intervenu pour qu'ils ne soient pas évacués de force par la police.

**Christian Ferrazzino,** vous êtes membre de l'exécutif de la Ville de Genève, chargé du département municipal de l'aménagement, des constructions et de la voirie. Est-ce vraiment le rôle de l'autorité municipale de voler au secours de squatters?

**Christian Ferrazzino:** «D'abord, je suis très inquiet de l'actuelle pénurie de logements en Ville de Genève. Elle frappe en particulier les jeunes en formation, dont les revenus sont très modestes. Le Conseil administratif est in-

tervenu dans les limites de la loi. Il a demandé à M. Zappelli, Procureur Général, de surseoir à toute intervention de police; par ailleurs, il a sollicité le Conseil d'Etat du canton pour inviter celui-ci à faire application de la loi genevoise (LDTR), plus particulièrement des règles légales qui permettent une réquisition des logements laissés vides sans motif valable. Le service cantonal de la statistique a, il y a quelques mois, relevé 884 logements vides non mis sur le marché. Vraisemblablement, il y a plus de 1000 logements vides à Genève, certains échappent à l'enquête».

N'est-ce pas aussi le rôle du Procureur Général de se conformer à la loi et de faire intervenir la police quand un délit se produit?

**Ch. F.:** «Heureusement, les choses se sont passées de manière plus pacifique. D'ailleurs, le

procureur général, en renonçant finalement à évacuer, n'a fait qu'appliquer la règle instaurée par son prédécesseur, Monsieur Bertossa : pas d'évacuation forcée des squatters tant que le propriétaire n'a pas besoin de récupérer l'usage du bâtiment, notamment tant qu'il n'a pas une autorisation de construire ou de rénover entrée en force. Le Tribunal fédéral a confirmé la légalité de cette règle.

Dans le cas de l'Hotel California, la coopérative La Cigüe, grâce à cette action étudiante, a pu passer un accord avec les propriétaires sous forme d'un contrat de confiance très limité dans le temps. C'est une solution provisoire, mais elle permet de loger 56 étudiants et étudiantes jusqu'en été 2003, je l'espère. Un résultat déjà appréciable».

Dans «Dimanche.ch», l'avocat libéral Charles Poncet vous a attaqué en vous traitant en substance d'ennemi de la liberté et d'extrémiste. Etes-vous étonné?

**Ch. F.:** «Etre attaqué par un ancien conseiller national libéral n'est pas, en soi, étonnant. Ce qui l'est davantage c'est qu'un avocat s'insurge contre un magistrat parce que celui-ci demande l'application de la loi (celle qui réglemente les logements vides)! Si je comprends bien, l'extrémisme, selon Maître Poncet, consisterait à exiger l'application d'une loi votée par le peuple genevois (à la suite d'une initiative populaire) ; et, inversement, le libéralisme consisterait à fouler aux pieds la volonté populaire et à ne pas appliquer la loi. La situation tendue du logement à Genève exige plus que jamais que les acquis démocratiques soient respectés. C'est le rôle des autorités d'y contribuer!»

# Neuchâtel Face à la pénurie, la ville va construire

Pas mieux lotie que la plupart des autres villes du pays, Neuchâtel vit une pénurie de logements aiguë. Le seuil de pénurie, fixé à 1,5% de logements vacants, représente 250 appartements environ pour la ville. Il n'a jamais été franchi depuis 1977! La période 1993 – 1998 a toutefois été marquée par une relative détente du marché, imputable à la politique d'encouragement à la construction de logements sociaux voulue par une initiative populaire de 1985. Ces dernières années, la situation s'est à nouveau dégradée. Le taux de vacances, déjà très bas en 2000 (0,57%) est devenu dérisoire (0,19% au 1<sup>er</sup> juin 2002).

Qui plus est, tandis que la pénurie s'accroît, Neuchâtel perd des habitants depuis 1996. Paradoxe en apparence seulement, cette situation est imputable à deux phénomènes: la demande croissante d'espace habitable par personne et la réduction des investissements dans la construction de logements.

La demande croissante d'espace habitable découle de l'évolution de la société qui connaît une hausse du niveau de vie et des exigences de confort, un accroissement du nombre de familles monoparentales et de personnes vivant seules. Ainsi, à Neuchâtel, le nombre moyen de personnes par logement occupé est passé de 1,89 en 1993 à 1,79 en 2001.

Quant à la forte baisse de la construction de logements, elle résulte de l'attitude très réservée des investisseurs envers l'immobilier après l'éclatement de la bulle spéculative de la fin des années 80 et à l'attrait plus important exercé jusqu'il y a peu par d'autres types de placement. A cela s'ajoute l'incertitude qui a longtemps régné concernant l'avenir de la politique fédérale d'encouragement à la construction de logements.

A ces deux évolutions, on peut ajouter pour expliquer l'accroissement de la pénurie, que Neuchâ-



(Photo: G. Berger)

*Une friche industrielle à recycler: le secteur gare – Crêt-Taconnet*

tel conserve un fort attrait lié aux avantages usuels d'une ville, d'accès aux prestations de tous ordres et d'offre de transports publics notamment. Cet attrait tend même à se renforcer à mesure que l'offre de stationnement pour les pendulaires se restreint. La ville présente en outre une qualité de site exceptionnelle qui lui permet de ne pas trop souffrir de la comparaison avec les villages résidentiels proches.

## La construction de logements est indispensable

La construction de nouveaux logements, en particulier de 4 pièces et plus, est donc indispensable pour que notre ville connaisse une certaine détente du marché du logement et regagne des habitants. Par chance, les perspectives sont bonnes et les projets s'accumulent, qui devraient conduire à la mise sur le marché de quelques 700 logements d'ici à 2007. Les investisseurs ont redécouvert l'intérêt de l'immobilier et plusieurs sites importants et bien situés s'ouvrent à la construction. A la reconstruction devrait-on plutôt dire, car les terrains vierges se font rares sur le territoire communal. La Ville a donc entrepris de

promouvoir le recyclage de deux sites de friches industrielles: le secteur gare – Crêt-Taconnet et celui de Tivoli. Dans le premier, d'anciens entrepôts laissent place au secteur tertiaire (OFS, future haute école) et au logement. Dans le second, un important projet verra des immeubles d'habitation et de commerce remplacer d'anciens bâtiments industriels. Quand à l'actuel hôpital des Cadolles, il sera démolie dès 2005 et un quartier d'habitations prendra sa place.

Ces grandes réalisations et plusieurs autres de taille moyenne apporteront enfin une détente du marché du logement. Le fait qu'elles ne démarrent qu'au terme d'une période de grave pénurie milite pour une surveillance prospective du marché par l'autorité politique. Il faut éviter qu'à l'avenir, l'assèchement prévisible de l'offre que nous connaissons se reproduise. Une politique foncière active de la commune est pour cela nécessaire et l'engagement direct des collectivités publiques dans la construction de logements peut devenir indispensable lorsque l'investissement privé fait défaut. ■

*Pierre Bonhôte:  
«L'engagement  
des collectivités  
publiques dans  
la construction  
de logements  
peut devenir indis-  
pensable lorsque  
l'investissement  
privé fait défaut»*

14



# Claire victoire des locataires genevois Touche pas à la LDTR!

56% des votants ont rejeté la modification de la Loi sur les démolitions, transformations et rénovations. Il s'agit d'un succès indéniable qui bénéficie à l'ensemble des locataires du Canton. Les loyers des appartements rénovés avec les subventions de l'Etat de Genève ne verront pas leurs loyers augmenter de 20% supplémentaires.

Le résultat du vote du 24 novembre est encore meilleur que lors de la votation de 1999 sur le renforcement de la LDTR, alors que cette fois le thème était plus complexe et la campagne des milieux immobiliers puissante et mensongère. Les résultats dans les communes de locataires sont significatifs : c'est non à 63% en Ville de Genève, Lancy et Mey-

rin, 60% à Chêne-Bourg. Au-delà des convictions politiques personnelles, les locataires ont fait bloc et ne se sont pas laissés dupés sur leurs droits.

Le répit pour les locataires sera malheureusement de courte durée. En effet, si la majorité parlementaire actuelle n'accepte pas de retirer les projets de loi à l'ordre du jour du Grand Conseil comme l'ASLOCA le leur a demandé expressément, il faudra très prochainement combattre la remise en cause de la protection cantonale sur les congés ventes. Cette fois les milieux immobiliers veulent faciliter la vente des appartements locatifs. Cela touchera des dizaines de milliers de logements. La crise du logement sera encore accentuée.

L'ASLOCA a déjà décidé de lancer le référendum. Le Rassemblement pour une politique sociale du logement (RPSL) à d'ores et déjà décidé de le soutenir.

Les locataires doivent donc encore se mobiliser pour stopper la volonté de démantèlement de la LDTR, petit bout par petit bout, orchestrée par la Chambre genevoise immobilière (CGI).

La stratégie de la CGI de confrontation stérile et de passage en force n'a aucune issue. Il serait bien plus constructif de revenir à la table de négociations pour reconstruire un dialogue, comme cela existe au niveau romand, et dont le premier acte serait la conclusion d'un nouveau contrat de bail type pour appartement, puisque le précédent, existant depuis vingt ans, avait été dénoncé unilatéralement la CGI.

## Neuchâtel Régimmob SA se distingue

Les statistiques de l'ASLOCA Neuchâteloise ont fait apparaître ces derniers temps une augmentation de consultation de locataires de la gérance **Régimmob** à Neuchâtel. Les deux exemples qui suivent démontrent que cette gérance a perdu la réputation de sérieux dont elle jouissait jusqu'alors.

A un locataire qui sollicitait le décompte des charges détaillé qu'il n'avait pas reçu avec la facture annuelle des frais de chauffage (alors que la loi en présume l'envoi!), la gérance n'a pas hésité à lui facturer 24 francs pour lui envoyer. Le locataire n'avait pourtant aucunement sollicité la consultation des pièces justificatives, mais souhaitait avoir un décompte détaillé poste par poste, et ne pas se contenter d'un bulletin de versement. Le locataire est en droit de recevoir gratuitement ce décompte.

Comment faire de la désinformation: lorsqu'un locataire rési-

lie son bail, **Régimmob** envoie un aide-mémoire sur les démarches et nettoyages à entreprendre avant le départ.

Toutefois, **Régimmob** n'hésite pas citer (avec référence à l'appui!) «Le Guide du locataire» édité par la FRL en 1981 (et ancêtre de l'actuel «bail à loyer») en rappelant que «si aucun état des lieux d'entrée n'a été établi [...] il incombe au locataire de prouver que [les défauts] existaient le jour de son entrée.

En effet, il est réputé avoir reçu la chose en bon état». Désolée, Régimmob! Mais la loi a changé depuis plus de douze ans maintenant, et c'est exactement le contraire! Si aucun état des lieux d'entrée n'a été établi, c'est au bailleur qu'il incombe de prouver que les défauts constatés à la fin du bail n'existaient pas lors de l'arrivée du locataire.

Carole Aubert

16