

ASLOCA

Canton de Vaud  
Signez  
le référendum

Dernier délai:  
1<sup>er</sup> Mai

(Photo: Gérard Berger)



# Non à la privatisation de la BCV

Après les débats sur  
les loyers loyaux aux  
Chambres fédérales:

*La  
détermination  
de l'ASLOCA  
est intacte!*

L'invitée de DAL

8 Isabelle Bieri

Suisse romande: Contrat-cadre

11 Déclaration  
de force  
obligatoire

# La détermination de l'ASLOCA

Lors de ses séances des 1<sup>er</sup> février et 5 avril 2001, la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats a abordé, après le Conseil national, l'examen de l'initiative de l'ASLOCA et du fallacieusement et mal nommé contre-projet du Conseil fédéral. On ne peut en effet qualifier de pendant à «pour des loyers loyaux» un projet de révision du droit du bail qui mérite, en toute objectivité, l'appellation «pour des loyers plus hauts». Lors de son audition par la commission des Etats, Michel Bise, président de l'ASLOCA-suisse et de l'ASLOCA-romande, a clairement fait savoir aux sénatrices et sénateurs que si la Chambre des cantons emboîtait le pas au Conseil national, soit rejetait notre initiative pour approuver ce pseudo-contre-projet inacceptable, les feuilles de signatures pour un référendum seraient très vraisemblablement imprimées dans la nuit.

*En tout état de cause, la détermination de l'Asloca à assurer un succès en votation populaire à l'initiative «pour des loyers loyaux» est intacte*

Les débats qui se déroulent au sein des commissions parlementaires sont frappés du sceau de la confidentialité. M. Dettling, président du «Hauseigentümergeverband» (HEV), est également conseiller aux Etats. Son opposition au contre-projet du Conseil fédéral a, semble-t-il, été virulente. Elle s'est fait connaître au-delà des murs du Palais fédéral. Ce haut représentant des propriétaires condamnerait la révision du droit du bail «Couchepin» car la méthode «Geiger» des loyers comparatifs serait très difficilement applicable dans la réalité, les paramètres entrant en ligne de compte (situation du lieu d'habitation, caractéristiques du logement) étant par essence subjectifs, soit sujets à contestation.

Selon leur président alémanique, les propriétaires pourraient en outre très difficilement accepter que les loyers puissent être adaptés aux loyers comparatifs seulement tous les quatre ans alors que le marché bouge chaque jour! Il est au surplus patent que les milieux immobiliers souhaitent abandonner toute notion de loyers abusifs.

Même la majoration de 15% prévue par le Conseil fédéral par rapport aux loyers comparatifs ne sa-

tisfait pas le HEV dont l'appétit est sans limite.

Monsieur le conseiller fédéral P. Couchepin s'expose-t-il en conséquence à devoir faire face à une «alliance contre nature», à deux référendums lancés par l'ASLOCA et par l'Association suisse des propriétaires?

## Ne péchons pas par naïveté!

Tout comme Pascal Couchepin n'est pas le Zorro des locataires, les loups des milieux immobiliers ne se sont pas transformés en agneaux. De leur part, trois stratégies peuvent être envisagées:

- affaiblir notre initiative. En enterrant le contre-projet du Conseil fédéral, notre initiative irait seule en votation populaire;

- maintenir la paix du logement et, dès lors, à élaborer, avec

l'ASLOCA, un contre-projet acceptable pour les deux parties;

- enfourcher un autre cheval de bataille. En d'autres termes, les milieux immobiliers pourraient choisir de se concentrer sur le lien entre la propriété et la fiscalité, plus porteur en termes de recrutement de nouveaux membres, que sur la révision du droit du bail.

En tout état de cause, la détermination de l'ASLOCA à assurer un succès en votation populaire à l'initiative «pour des loyers loyaux» est intacte. Jusqu'à ce jour, seule notre initiative permettra d'améliorer les droits des locataires, les «alternatives» proposées par le Conseil fédéral (loyers comparatifs) et par les milieux immobiliers (loyers du marché) entraîneront au contraire une péjoration notable et irréversible de leur situation. ■

Valérie Garbani

## Vaud Signez et faites signer le référendum contre la privatisation de la BCV

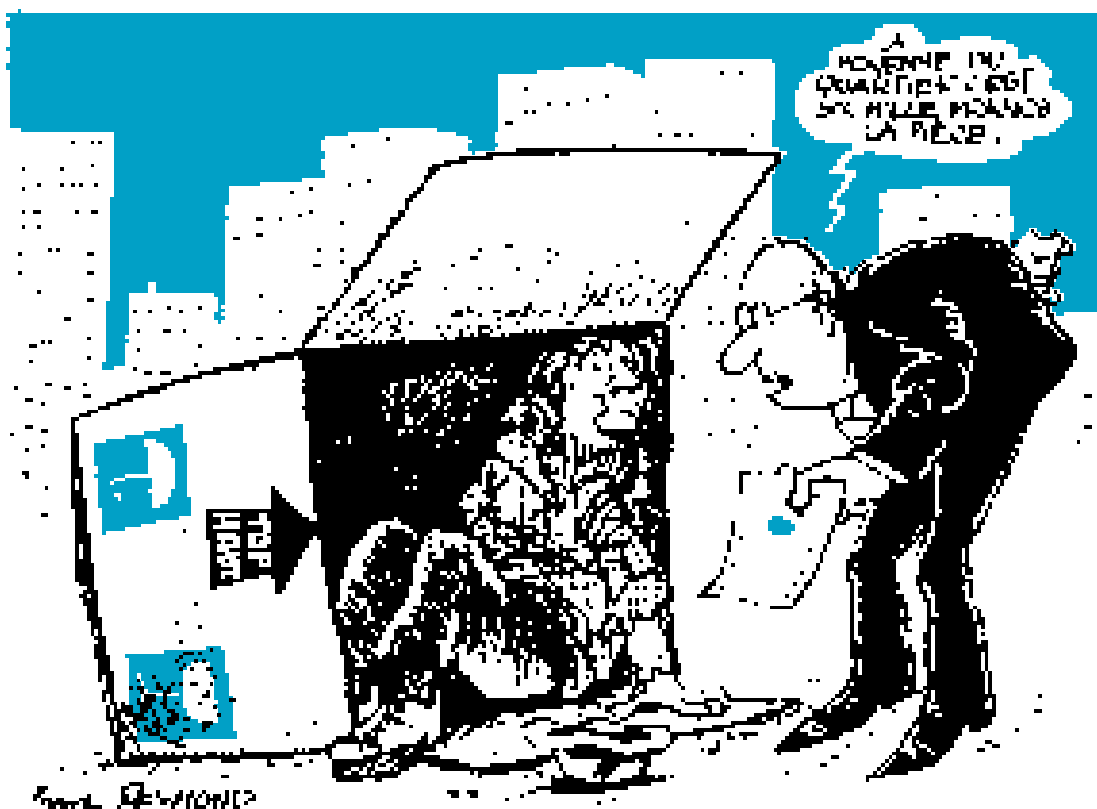


12 000 signatures sont nécessaires!  
Une carte-réponse est insérée dans ce numéro (explications: page 5).  
Attention, dernier délai 1<sup>er</sup> Mai!

Loyers du quartier

# Entêtée régie

## Moser, Vernet & Cie



On peut s'étonner que cette régie porte régulièrement des affaires similaires devant le Tribunal fédéral, qui a déjà tranché ces questions

Pour la troisième fois, en l'espace d'un an, la régie genevoise *Moser, Vernet & Cie*, pour le compte de trois propriétaires différents mais comparant par le même avocat, a été déboutée par le Tribunal fédéral. La dernière fois par un arrêt du 3 janvier 2001. Les bailleurs invoquent, chaque fois, exactement les mêmes arguments, qui sont tous balayés par le Tribunal fédéral. Les propriétaires ont invoqué le critère des loyers du quartier, soit pour obtenir une majoration de loyer, soit pour s'opposer à une demande de baisse du locataire. Le Tribunal des baux et loyers, puis la Cour de Justice de Genève, ont régulièrement débouté la régie.

Sur recours des bailleurs, le Tribunal fédéral répète inlassablement les principes de la jurisprudence, qui devraient être pourtant connus de la régie

*Moser, Vernet & Cie* et de son avocat.

D'une part, les juridictions cantonales sont fondées à refuser une instruction complémentaire réclamée par le bailleur, notamment un transport sur place ou l'audition de témoins, en vertu du droit de procédure cantonal. Le droit à la preuve n'est pas violé.

D'autre part, il est vrai que l'art. 274 d al. 3 CO prescrit au juge d'établir d'office l'état des faits et d'interpeller les parties pour qu'elles lui fournissent tous les éléments pertinents. Cela n'implique pas pour autant que le juge doive faire le travail des bailleurs lorsqu'ils négligent de produire les pièces nécessaires.

En d'autres termes, si le propriétaire produit des comparatifs de loyers du quartier, qui ne mentionnent pas les éléments perti-

nents, le juge n'a pas à suppléer ses carences en auditionnant des témoins pour compléter les faits que le bailleur aurait fort bien pu fournir par écrit.

Le Tribunal fédéral rappelle que les exemples de comparaison fournis par les bailleurs doivent être comparables à l'appartement en question, selon les critères de l'art. 269 a let. a CO et de la jurisprudence. La comparaison porte l'emplacement, l'âge et l'entretien du logement, le loyer de comparaison doit aussi avoir été adapté à la baisse des intérêts hypothécaires.

Il est choquant que cette régie recoure régulièrement au Tribunal fédéral en se fondant à chaque fois sur les mêmes arguments dénués de pertinence. ■

Sabina Mascotto

# Refus d'une baisse de loyer

## Affirmer n'est pas prouver

Un propriétaire ne peut pas invoquer à la légère un rendement insuffisant de son immeuble. Il doit le prouver, pièces à l'appui. Les juges l'ont dit clairement à un propriétaire qui, sous prétexte que son immeuble ne rapportait pas suffisamment, s'opposait à une légitime baisse demandée par un locataire. Le jugement du Tribunal des baux vaudois du 13 avril 1999 a été confirmé par

le Tribunal cantonal dans un arrêt du 19 juillet 2000.

Dans cette affaire, le locataire a demandé dans le courant de l'année 1997 une baisse de son loyer suite aux diminutions successives du taux de 5,5% à 4,5%. Le propriétaire s'y est opposé en invoquant un mauvais rendement de l'immeuble. Il a été invité par le Tribunal des baux à fournir un calcul de rentabilité, ainsi que tous les justificatifs s'y rapportant. Constatant lors de la première audience que le dossier était incomplet, le tribunal lui a demandé de fournir des documents supplémentaires.

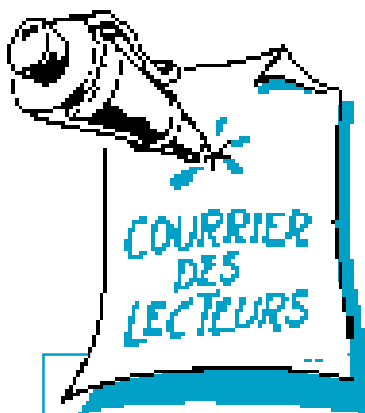
A l'issue de la deuxième audience, le tribunal a rendu une décision accordant au locataire

la baisse entière découlant de la diminution du taux. Il a estimé que les pièces produites par le propriétaire pour s'opposer à la demande de baisse étaient insuffisantes. Il manquait en particulier un détail complet des charges d'entretien et d'exploitation de l'immeuble pour les années 1994 à 1996. Les décomptes présentés par le propriétaire avaient tous été établis le même jour, soit en juin 1998, pour les besoins du procès, et sans aucune facture pour les étayer. Ils n'étaient pas suffisamment détaillés et ne permettaient pas en particulier de déterminer ce qui avait été comptabilisé dans chaque poste.

Le propriétaire qui n'a pas pu établir l'insuffisance de rentabilité de son immeuble doit donc en supporter les conséquences et le loyer du locataire doit être baissé.

On ne peut que saluer cette décision judiciaire qui montre la tendance du Tribunal des baux vaudois, confirmée par le Tribunal cantonal, à se montrer de plus en plus rigoureux à l'égard des bailleurs qui, souvent, n'apportent pas les preuves de ce qu'ils avancent pour s'opposer à des légitimes demandes de baisse de loyer. ■

Nicole Tille



Trois lecteurs nous ont fait part de leur mécontentement suite à la parution de l'article sur l'initiative «Rues pour tous» (DAL N° 148).

«Je trouve parfaitement détestable que l'ASLOCA utilise DAL comme moyen de propagande pour une initiative n'ayant pas grand-chose à voir avec le logement!», proteste le Lausannois **Claude-Alain Muller**.

«Je pense ne pas être le seul dans ce cas: si je cotise à l'ASLOCA, c'est pour la qualité de vos conseils aux locataires, et non pas pour connaître la position de ses dirigeants en matière de politique urbaine.»

**John Noble** «paie sa cotisation à l'ASLOCA pour défendre ses droits de locataire, pas pour connaître les opinions contestables de DAL sur d'autres sujets tels que l'initiative «Rues pour tous». (...)

## Tous pour la rue!

Est-ce qu'on pourra lire prochainement vos opinions sur l'armée, l'adhésion de la Suisse à l'ONU ou l'Union européenne... et j'en passe, dans l'espoir qu'à l'avenir votre rédaction se consacrera uniquement aux intérêts des locataires.»

Quant à **M. Sven Eggenberger**, de Fey, il pense que «l'ASLOCA devrait s'abstenir de publier des articles dont l'objectivité est douteuse, au vu de la place accordée aux opposants en comparaison de l'article présentant les avantages de cette initiative».

Devenu propriétaire, il conclut: «Je comptais rester membre pour vous soutenir dans votre combat que je considère comme juste, mais je ne peux accepter de vous soutenir dans des causes qui n'ont aucun rapport avec la lutte des locataires face aux bailleurs. (...) Je pense que l'ASLOCA a déjà suffisamment à faire dans son domaine.

Je vous prie de prendre note de ma démission... et vous remercie de ce que vous faites pour les locataires.»

### Réponse de DAL

La tranquillité figure en quatrième place parmi les critères intervenant lors de la recherche d'un logement. 3000 km de tronçons routiers urbains dépassent les normes maximales établies par l'Ordonnance sur la protection contre le bruit... cela concerne aussi les locataires.

Etre automobiliste nous ne nous empêche pas de considérer que le droit à une vie de qualité nécessite certes le droit au logement (et même le droit à un bon logement) mais ne s'arrête sur le pas de porte. Et que des quartiers conviviaux en font partie.

La qualité de la vie n'est pas limitée à l'intérieur des immeubles! ■

Gérard Berger

12 000 signatures sont nécessaires!  
Attention, dernier délai: 1<sup>er</sup> Mai!

# Non à la privatisation de la BCV

Nos baux ont un lien direct avec le taux hypothécaire de référence, puisque celui-ci est un des principaux paramètres pour la fixation des loyers. L'ASLOCA souhaite maintenir ce système en l'améliorant. Pour les Vaudois, ce taux est fixé par la Banque Cantonale Vaudoise (BCV) et son conseil d'administration nommé, pour plus de la moitié, par le gouvernement. Qu'arrivera-t-il le jour où, selon la nouvelle loi sur la BCV qui ouvre tout grand la porte de la privatisation, ces décisions se prendront sans aucun contrôle? Qui sera le pro-



(Photo: Gérard Berger)

chain partenaire de la BCV? Et si un jour le conseil d'administra-

tion ne siège plus à Lausanne mais à Zurich? Nous avons posé toutes ces questions aussi bien au gouvernement vaudois qu'à la direction de la BCV et leurs réponses, malheureusement, ne nous ont pas rassurés. Alors nous préférons la situation actuelle et nous demandons de la BCV une politique plus modératrice et de proximité. Nous ne voulons pas une politique future purement et simplement commerciale.

Signez et faites signer le référendum contre l'inconnu! ■

Anastase Démétriadès

## Vaud: Changement de locataires

# Les locataires ont droit à la formule officielle

La pénurie aiguë de logements qui s'est abattue sur le canton de Vaud et en particulier sur l'arc lémanique justifie à très bref délai l'utilisation obligatoire de la formule officielle au changement de locataire. Au lieu de cela, le Conseil d'Etat vaudois tergiverse et attend.

En 1993, le peuple vaudois acceptait l'initiative de l'ASLOCA-Vaud imposant l'utilisation d'une formule officielle au changement de locataire. Elle lui permet de connaître le montant du loyer précédent et l'informe sur ses possibilités de contestation du nouveau loyer.

Le droit fédéral autorise les cantons à introduire cette formule, à condition qu'il y ait pénurie de logement. La loi votée par le peuple vaudois précise qu'il y a pénurie lorsque le taux de logements vacants offerts en location est inférieur, sur l'en-

semble du canton, à 1,5% du parc locatif.

Cette loi n'a jamais été appliquée car, sitôt la loi votée, le canton connaissait, dans son ensemble, une accalmie dans la pénurie et un taux supérieur à 1,5%. La formule n'est dès lors pas obligatoire. Mais depuis de nombreux mois, la tendance s'inverse et une pénurie grave est réapparue, particulièrement dans l'agglomération lausannoise et à La Côte.

Depuis de très nombreuses années, le Conseil d'Etat se contente d'une seule enquête, au 1<sup>er</sup> juin de chaque année. Le dernier relevé du 1<sup>er</sup> juin 2000 aboutissait à un taux de 1,7% sur l'ensemble du canton. Seule la Commune de Lausanne effectue plusieurs relevés annuels. Si elle relevait un taux de 0,78% au 1<sup>er</sup> juin 2000, elle constatait, lors d'un nouveau relevé au 1<sup>er</sup> décembre 2000, un taux de 0,58%.

Il est dès lors quasi certain que le taux pour l'ensemble du canton soit déjà descendu au-dessous de la barre de 1,5%. L'ASLOCA a demandé au Conseil d'Etat de constater sans délai cette réalité et de mettre la loi immédiatement en application, sans attendre le 1<sup>er</sup> juin prochain.

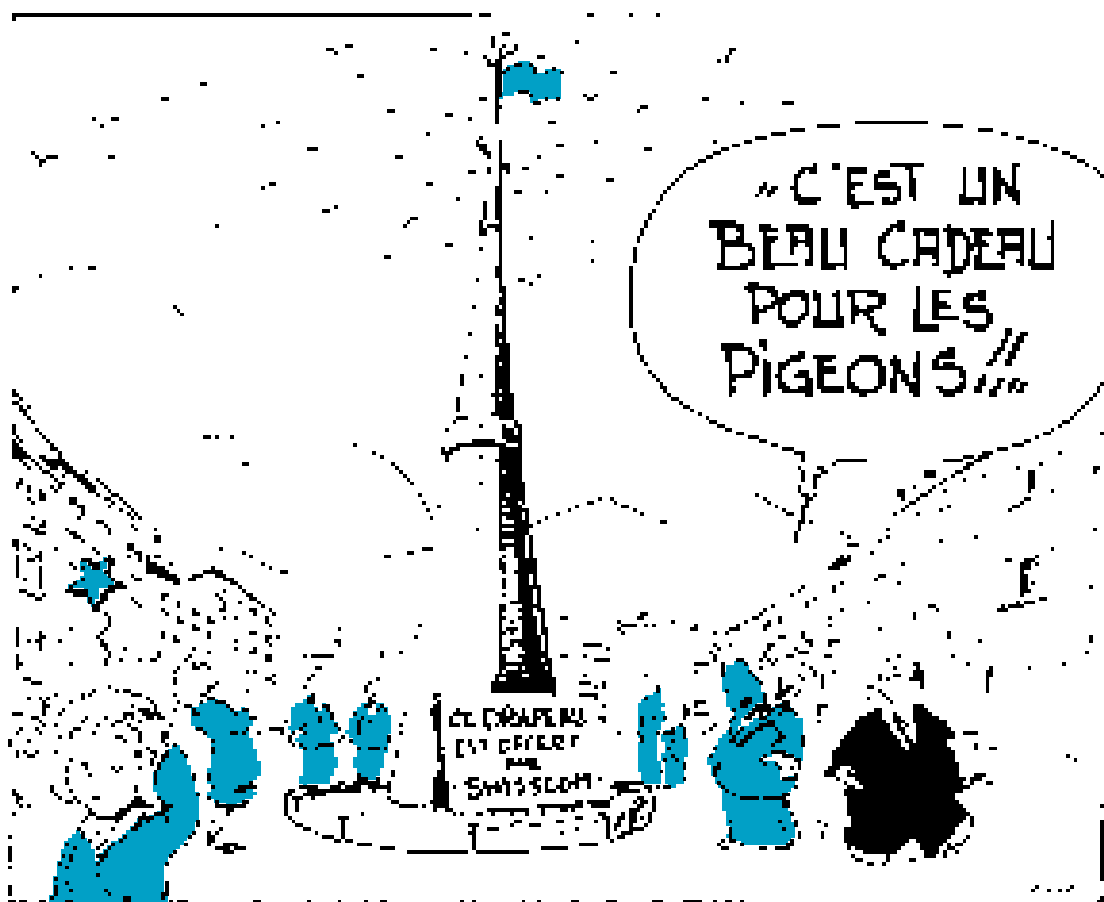
Malgré une résolution votée par l'Assemblée des délégués de l'ASLOCA-Vaud le 14 mars dernier, le Conseil d'Etat fait la sourde oreille et aux dernières nouvelles, il attend les résultats de la prochaine enquête ordinaire du 1<sup>er</sup> juin 2001. D'ici que les résultats de l'enquête soient connus, au milieu de l'été, bon nombre de nouveaux locataires vaudois auront été victimes de loyers abusifs, sans détenir l'outil utile pour y faire face. ■

Jacques-André Mayor

Swisscom

# Ruse et appât du gain

Il est frappant de constater que Swisscom dépense donc beaucoup d'argent pour cacher des antennes et pour acheter le consentement de communes



Swisscom a annoncé qu'elle allait consacrer, ces deux prochaines années, 20 millions de francs pour des dépenses «en faveur de la protection de l'environnement».

Il s'agit notamment:

- ✓ à la campagne, de prévoir un habillage des antennes pour qu'elles se confondent avec la végétation;
- ✓ en ville, de prévoir des camouflages des antennes pour qu'elles se confondent avec le paysage urbain.

Pour chaque antenne, une somme de 15 000 francs est prévue, les communes devant faire une requête à ce sujet à la conférence des directeurs cantonaux de construction, aménagement et environnement.

Swisscom, par ailleurs, a créé un autre fonds financier permettant d'attribuer à la commune un montant de 50 000 francs pour chaque antenne posée en dehors des zones de construction. Ce montant n'est pas destiné à combattre les préjudices à la santé publique ou à la beauté du paysage, causés par les antennes. Il s'agit d'une indemnité que la

commune pourra affecter à une dépense en faveur de la nature (par exemple, la protection ou la restauration d'un biotope).

Il est frappant de constater que Swisscom dépense donc beaucoup d'argent pour cacher des antennes et pour acheter le consentement de communes à la pose d'antennes dans la nature. Il s'agit bien de combattre par la ruse et l'appât du gain l'opposition toujours plus forte qui se développe contre la pose d'antennes de téléphonie mobile sur le territoire. ■

Nils de Dardel

## Antennes au Grand-Saconnex

# Locataires victorieux

*Il s'agit d'une grande victoire pour cette association de locataires qui se bat depuis maintenant deux ans!*



*Nuisibles, les antennes de téléphonie mobile? Ici au cœur de La Chaux-de-Fonds*

A la fin de 1998, les locataires du quartier de la Tour au Grand-Saconnex ont assisté, impuissants, à l'installation de plusieurs antennes de téléphonie mobile par la société Diax sur le toit d'un immeuble du quartier.

En effet, le propriétaire, la Caisse de pensions du CERN, a conclu un bail avec Diax qui a par ailleurs obtenu l'autorisation du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement (DAEL) d'ériger ces antennes.

Rapidement, quelques locataires se sont plaints auprès de leur régie car, d'une part, les antennes étaient violemment éclairées de

nuit, ce qui était visible de leur logement et, d'autre part, les locataires commençaient à ressentir des troubles de la santé: insomnies, maux de tête, etc. Ces habitants ont aussi tenté de s'opposer, par la voie administrative, à l'autorisation délivrée par le DAEL. En raison d'une affaire similaire, à Gland, où le fournisseur de téléphonie mobile avait exigé des opposants une garantie bancaire d'un montant exorbitant, les locataires du quartier de la Tour ont pris peur et ont retiré leur recours.

Alors, ils ont créé l'Association des locataires du quartier de la Tour, qui compte 170 membres.

Ils ont recueilli 308 signatures. Ils ont aussi interpellé leur régie, leur bailleresse, les autorités communales, cantonales et fédérales pour faire entendre leurs plaintes. Sans succès dans un premier temps. A force d'insistance, et aussi grâce à leur nombre, les locataires ont obtenu que la Caisse de pensions du CERN les écoute. Celle-ci a d'abord promis que les antennes seraient enlevées à fin septembre 1999, puis a pris l'engagement de les ôter d'ici à la fin juin 2000.

### Loyers consignés

Ne croyant plus aux promesses de leur bailleresse, qui n'avait pas tenu son premier engagement, 29 locataires l'ont mise en demeure de démonter les antennes d'ici au 30 juin 2000, sous menace de consignation.

Les antennes n'ayant pas été enlevées, ils consignèrent leur loyer à la Caisse du Palais de Justice et saisirent la Commission de conciliation en matière de baux et loyers d'une requête. Ils ont produit de nombreux certificats médicaux attestant l'existence de maux de tête, insomnies, nervosité et autres symptômes depuis le printemps ou l'été 1999, soit quelques mois après l'installation des antennes.

La Commission de conciliation a admis en totalité la requête des locataires, en ordonnant d'enlever les antennes, et accordant aux locataires une réduction de loyer de 30% du 1<sup>er</sup> janvier 1999 jusqu'à enlèvement des antennes. De plus, la commission les autorisait à poursuivre la consignation du loyer aussi longtemps que les antennes de Diax ne sont pas démontées.

Ce n'est toutefois qu'une première bataille gagnée, puisque la bailleresse a fait recours devant le Tribunal des baux et loyers. Il s'agit d'une importante victoire pour cette association de locataires qui se bat depuis deux ans et qui a obtenu ce qui semble être une première en Suisse: une autorité judiciaire a admis et pris au sérieux les atteintes à la santé de plusieurs locataires à cause de la présence d'antennes de téléphonie mobile. ■

*Sabina Mascotto*

Isabelle Bieri, présidente des Autorités régionales de conciliation en matière de loyers pour le ca



(Photo: Cécile Berger)

**Madame la présidente, quelle est votre formation?**

**Isabelle Bieri:** «J'ai obtenu une licence en droit, puis mon brevet d'avocat, et le dernier titre qui m'a été octroyé, après avoir accédé aux Autorités régionales de conciliation (A.R.C.) est le «Master» européen en médiation.»

**Qu'est-ce qui vous a poussée à choisir la voie du droit du bail?**

**I.B.:** «L'Autorité de conciliation était d'abord une au-

torité administrative, avant de devenir une autorité judiciaire en 1993. J'ai été contactée en 1990 pour mettre sur pied ces Autorités de conciliation dont on ne connaissait pas l'essor à l'époque.

Ce qui m'intéressait, c'était à la fois de relever le défi de cette mise en place tout en intervenant dans un domaine où les relations des gens entre eux et plus particulièrement entre locataires et bailleurs sont importantes. A ce moment-là, je n'étais pas une spécialiste

du droit du bail! Ce qui m'intéresse dans les A.R.C., c'est d'avoir une approche constructive du conflit dans le contexte.»

**Comment accède-t-on à l'autorité, pour un locataire?**

**I.B.:** «C'est une procédure relativement simple. Il suffit de déposer une requête sommairement motivée, à laquelle le bailleur ou le locataire (puisque les deux parties peuvent saisir l'A.R.C.) joint les pièces justificatives. La requête est transmise



L'A.R.C.?

en général à l'autre partie pour observation. L'A.R.C. instruit le dossier et appointe une audience.

L'autorité composée d'un représentant des bailleurs et d'un représentant des locataires est présidée par une magistrate. Après avoir écouté les parties, suite aux points de vue exprimés, l'autorité essaie de trouver des solutions répondant à la fois aux critères légaux et aux besoins des deux parties.»

Quels sont vos senti-

ments, après plus de dix ans d'activités au sein des A.R.C.?

**I.B.:** «J'ai un double sentiment. Tout d'abord, nous sommes face à une loi extrêmement compliquée, très technique. La difficulté première est de rendre accessible le droit du bail aux personnes qui demandent l'intervention de l'autorité. Deuxième réflexion, ce n'est pas une activité toujours facile au vu des relations parfois tendues entre partenaires sociaux.»

Quelle protection contre une résiliation de bail, ont les locataires qui actionnent les A.R.C.?

**I.B.:** «La protection existe dans tous les cas où un accord a été obtenu entre les parties, si le bailleur a acquiescé. Mais si, par exemple, un congé est déclaré nul, il n'y a pas de protection contre une résiliation ultérieure puisque l'acte est in-existent aux yeux de la loi.»

Que coûte une procédure en A.R.C. et doit-on obli-

## «Je suis magistrate du pouvoir judiciaire»

Quelle est l'évolution des relations bailleurs/locataires, depuis le début des A.R.C.?

**I.B.:** «Au sein de l'autorité, nous travaillons, je crois, dans un climat de confiance. Quant aux «clients» de l'autorité, le climat est fluctuant et parfois influencé par les débats qui ont lieu actuellement aux Chambres fédérales sur la révision du droit du bail.

Le débat est plus politisé en ce moment.»

Quelle est la tendance des A.R.C.: conciliations à tous crins, décision judiciaire, renvoi devant le tribunal civil?

**I.B.:** «En tous pas de conciliations à tous crins! Ce que nous essayons de faire, c'est de prendre le temps d'expliquer la situation aux parties! Cet élément est très important, à mon avis. Une conciliation suppose que chacune des parties prenne ses décisions en connaissance de cause.»

gatoirement prendre un mandataire?

**I.B.:** «C'est une procédure gratuite, la seule dépense est l'énergie déployée par l'autorité! Quant à l'assistance d'un avocat, elle n'est pas indispensable! La qualité et la formation juridique des représentants est garante de l'application du cadre légal. Nous avons dans notre canton une ASLOCA assez forte avec quelques ténors du droit du bail.

En guise de conclusion, hormis mes activités aux A.R.C., je me passionne pour la médiation entre parties conflictuelles et j'agis également à l'Office de conciliation neuchâtelois pour l'égalité entre hommes et femmes.» ■

Propos recueillis par  
Pierre Roulet

# Propriétaires généreux ou banquiers cachottiers?

S'il est fréquent que des propriétaires s'opposent jusque devant le Tribunal des baux à une demande de baisse de loyer, même parfaitement justifiée, il est beaucoup plus rare d'en trouver un qui accepte intégralement les prétentions du locataire à quelques jours de l'audience.

En 1994, R. a loué un appartement de 3 pièces pour un loyer mensuel de 1800 francs. A l'époque, le taux hypothécaire était de 5,5%. En 1998, le taux étant descendu à 4,25%, le locataire a requis une baisse de 12,28%, sans tenir compte de la hausse de l'indice des prix à la consommation. En cours de procédure, il a encore demandé une baisse supplémentaire de 2,91%, en raison de la baisse du taux de 4,25% à 4%, dès le 1<sup>er</sup> juillet 2000. Or, le taux hypothécaire a repassé, au début de l'année 2000, à 4,5%, selon la décision de la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), établissement de référence en la matière.

Malgré cette hausse, le locataire a maintenu ses prétentions. Il voulait plaider que la BCV avait eu tort de procéder à une hausse de son taux de référence, en raison de l'absence totale de transparence

quant à la manière dont ce taux est calculé et imposé à tous les locataires. Il entendait aussi démontrer que la décision de la BCV est avant tout politique et qu'elle n'est pas justifiée par les prêts hypothécaires effectivement consentis à la majorité des propriétaires, comme l'exige la jurisprudence fédérale en la matière.

En cours de procès, le locataire a demandé que la BCV, ainsi que les autres banques pratiquant le crédit hypothécaire dans le canton, fournissent des renseignements précis sur le montant total de leurs prêts hypothécaires, les différents taux appliqués pour chacune des tranches de crédit ainsi que le nombre d'emprunteurs concernés. La BCV a en outre été invitée à préciser sur quelles bases et selon quelles règles de calculs internes, elle déterminait les variations du taux de référence.

Malgré les réquisitions insistantes du président du Tribunal des baux, la BCV, comme les autres banques, a refusé de donner ces renseignements, arguant du secret commercial et des affaires. Le locataire a alors demandé au Tribunal des baux de convoquer comme témoins les responsables des cré-

aits hypothécaires des banques concernées, dans l'espoir d'obtenir enfin les informations nécessaires.

Trois jours seulement avant l'audience, la société propriétaire de l'immeuble a fait savoir au locataire qu'elle acceptait non seulement la baisse de 12%, mais aussi la baisse complémentaire de 2,91%, cela malgré le fait que le taux soit entre-temps remonté de 4% à 4,5%.

Inutile de dire combien le locataire était ravi de cette baisse de son loyer de 267 francs par mois, avec effet rétroactif. On ne peut cependant s'empêcher de s'interroger sur les raisons de cet accès soudain de générosité. Aurait-il bénéficié d'une «subvention» de la part des banques concernées, pour éviter le procès public et surtout de voir mis à jour les mécanismes qui influencent le prix des loyers? On ne le saura probablement jamais, à moins qu'un autre procès soit l'occasion de mettre enfin ces cartes-là sur la table. ■

Jean Jacques Schwaab

## Jugement affaire Nicod (suite)

*En poussant le bouchon trop loin, Bernard Nicod SA a tout perdu*

Le Tribunal des baux du canton de Vaud a rédigé la motivation de son jugement du 30 août 2000, annulant la résiliation de bail d'un locataire du chemin Porchat 28-30 à Lausanne.

Les locataires de l'immeuble avaient reçu en février 2000 une résiliation de leurs baux, motivée par un désir de vendre les appartements. Tous les locataires ont trouvé un autre logement, un accord avec la gérance ou se sont contentés de la prolongation de deux ans accordée par l'Autorité de conciliation. Tous sauf une locataire qui a fait valoir ses droits auprès du Tribunal des baux et qui a vu ses efforts couronnés de succès. (voir DAL N<sup>os</sup> 145 de juillet 2000, 146 de septembre 2000 et 147 de novembre 2000).

Pour la locataire, ce congé devait être annulé car il constitue un congé-vente et contrevient aux règles de la bonne foi. Il est aussi

annulable car il a été donné dans les trois ans qui suivaient une baisse de loyer convenue entre parties. Le Tribunal s'est contenté de constater que ce congé était donné dans les trois ans suivant une baisse de loyer, s'épargnant le souci de devoir examiner s'il s'agissait aussi d'un congé-vente annulable.

La locataire avait demandé le 10 mai 1999 une baisse de loyer de 146 francs suite aux baisses successives du taux hypothécaire. Le 31 mai, Bernard Nicod SA répondait par la négative, en invoquant un rendement insuffisant. Le 10 juin, la locataire demandait les pièces justificatives de ce refus et précisait qu'elle demanderait l'arbitrage de la commission de conciliation. Le 18 juin, la gérance accordait les 146 francs de baisse demandés.

Le jugement contient quelques passages intéressants: «Interpellée en audience sur les raisons qui

l'ont incitée à procéder de la sorte, la défenderesse a expliqué qu'il ne valait pas la peine pour elle d'aller devant l'autorité de conciliation pour gagner quelques francs sur un loyer si, de ce fait, elle se trouvait empêchée de résilier pendant trois ans à cause de l'article 271a CO. A la question de savoir s'il n'était pas plus simple d'octroyer d'emblée la baisse requise plutôt que d'en arriver à un conflit avec le locataire, la défenderesse a répondu que ce système présentait un avantage en ce sens que certains locataires ne persistaient pas dans leur demande initiale; dans la mesure où elle ne donnait suite qu'aux demandes de ceux qui persistaient, et non à toutes les demandes de baisse, elle faisait ainsi une économie.»

En poussant le bouchon trop loin, Bernard Nicod SA a tout perdu. Elle ne trouvera pas grand monde pour la plaindre. ■

Jacques-André Mayor

Contrat-cadre pour la Suisse romande

# Déclaration de force obligatoire

L'Association suisse des locataires, la Fédération romande immobilière ainsi que l'Union suisse des professionnels de l'immobilier requièrent le Conseil fédéral de prononcer la déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre qui suit, conclu pour les cantons de Ge-

nève, Vaud, Valais (en partie), Neuchâtel, Fribourg et Jura.

Conformément à l'article 9 de la Loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale, la requête est intégralement publiée. Toute personne concernée par la déclara-

tion de force obligatoire générale envisagée peut prendre position par écrit dans un délai de 60 jours dès la publication officielle de la requête. Les prises de position devront être adressées à:

Office fédéral du logement  
Storchengasse 6  
2540 Granges.

## Requête au Conseil fédéral

Monsieur le Président de la Confédération,

Mesdames et Messieurs les Conseillers fédéraux,

Vous trouverez, en annexe, le contrat-cadre de ce jour, en français et en allemand, contresigné par nos trois organisations.

Par les présentes, nous demandons que ce contrat-cadre fasse l'objet d'une déclaration de force obligatoire générale pour la durée de ce contrat échéant au 30 juin 2002 et pour ses renouvellements sauf dénonciation par l'une ou par l'autre des parties.

1. Le territoire concerné par le contrat-cadre est celui des cantons de Fribourg (soit la totalité de ce canton), Vaud, Neuchâtel, Genève et Jura, ainsi que celui des sept districts du Bas-Valais. Il existe une frontière linguistique politique et administrative dans le canton du Valais. Par ailleurs, la FRI et l'USPI, contrairement à l'ASLOCA, ne sont pas implantées en Haut-Valais. En revanche, la situation est différente dans le canton de Fribourg où il n'existe pas de frontière linguistique précise. Par ailleurs, toutes les organisations

signataires sont implantées sur l'ensemble du territoire fribourgeois.

Le contrat-cadre n'est pas applicable au Jura-Bernois et à Bienne, car les organisations de bailleurs, signataires du contrat-cadre, n'y sont pas implantées.

2. Les dispositions du contrat-cadre ci-joint ne dérogent pas aux dispositions impératives de la loi (art. 3 al. 1 loi fédérale sur les contrats-cadres de bail à loyer, ci-après LCCBL).

3. Les organisations signataires produisent en annexe leurs statuts (art. 3, al. 2, lettre a, LCCBL) et démontrent ainsi qu'elles défendent à titre principal les intérêts des bailleurs ou des locataires du territoire concerné.

4. En ce qui concerne la représentativité des organisations soussignées (art. 3, al. 2, lettre b, LCCBL), nous relevons ce qui suit.

**Fribourg:** La Chambre fribourgeoise de l'immobilier/Immobilierien - Kammer Freiburg (CFI-IKF) est la section locale de la FRI. La quasi-totalité des régies du canton sont membres de la

CFI-IKF et utilisent le formulaire édicté par leur organisation immobilière. Cela signifie que ce formulaire de la CFI-IKF est utilisé pour le 90% environ des contrats de baux de logements dans le canton de Fribourg.

**Vaud:** A fin février 2000, la Chambre vaudoise immobilière (CVI) regroupe 4650 membres individuels et 205 membres professionnels. Le nombre d'immeubles affiliés s'élève à fin 1999 à 10 053. Le nombre d'immeubles locatifs qui ne sont ni des villas ni des appartements en PPE s'élève à environ 7000. Si, par hypothèse très prudente, chaque immeuble contient 6 logements, cela représente 42 000 logements locatifs, soit plus de 20% des logements locatifs recensés en 1990 (181 226 logements locatifs).

La CVI vend en moyenne 100 000 formules de bail d'habitation par année, ce qui correspond à la conclusion de 50 000 contrats par année. Il faut en déduire que la CVI représente les bailleurs pour beaucoup plus de 20% des baux à loyer du canton.

**Neuchâtel:** La Chambre immobilière neuchâteloise (CIN) regroupe 1200 membres individuels, dont chacun est propriétaire d'au moins un immeuble, et 10 membres professionnels. Le nombre d'immeubles qui ne sont ni des villas ni des appartements en PPE s'élève à 1350. Si, de manière extrêmement prudente, chaque immeuble abrite en moyenne 6 appartements, cela représente 8100 logements. En mettant ce chiffre en rapport avec le nombre total de 51 127 logements (cf. Office fédéral de la statistique), la représentativité de la CIN se situe à plus de 15%.

**Genève:** La Chambre genevoise immobilière (CGI) regroupe 4892 membres (février 1999). Le nombre des immeubles locatifs qui ne sont ni des villas, ni des appartements isolés, s'élève, pour la CGI, à 2471. Si, par hypothèse très prudente, chaque immeuble représente 6 logements, cela représente 14 826 logements locatifs, soit plus de 10% des logements locatifs recensés en 1990 (141 578 logements locatifs).

La CGI vend en moyenne 34 000 formules de baux d'habitation par an, ce qui correspond à la conclusion de 17 000 contrats par an.

**Valais:** La Chambre immobilière du Valais (CIV) regroupe 750 membres dont 150 membres professionnels. La situation est très particulière en Valais du fait du très grand nombre de résidences secondaires incluses dans la statistique des logements ainsi que du fort pourcentage de propriétaires (59%). Les données manquent pour déterminer avec précision la représentativité de

la CIV. Celle-ci regroupe toutefois la quasi-totalité des régies actives dans le canton.

**Jura:** L'Association jurassienne des propriétaires fonciers (AJPF) compte 257 membres dont 240 possèdent des immeubles locatifs. La statistique officielle indique la présence de 29 000 logements dans le canton. Toutefois, le taux de propriétaires étant important (50%), les logements voués à la location atteignent environ 11 600 unités. Si l'on considère, en étant prudent, que les immeubles affiliés à l'AJPF, qui ne sont ni des villas ni des appartements en PPE, contiennent 6 logements, cela représente 1440 logements locatifs, soit plus de 10% des logements voués à la location recensés dans le canton en 1990.

L'ASLOCA-romande et ses sections locales et cantonales représentent en janvier 2000:

<b>Fribourg:</b>	<b>2697 locataires</b>
<b>Vaud:</b>	<b>37 180 locataires</b>
<b>Neuchâtel:</b>	<b>6275 locataires</b>
<b>Genève:</b>	<b>24 445 locataires</b>
<b>Jura:</b>	<b>669 locataires</b>
<b>Valais:</b>	<b>2380 locataires</b>

Il est donc manifeste que l'ASLOCA-romande représente bien plus que 5% des locataires du territoire concerné.

Quant aux associations immobilières signataires, elles représentent la quasi-totalité des agents immobiliers de Suisse romande, ainsi que de nombreux bailleurs individuels. Leur représentativité est donc manifeste, si l'on sait qu'en Suisse romande l'immense majorité des logements loués est gérée par des agences immobilières.

Les indications données ci-dessus permettent d'admettre que les organisations signataires sont manifestement représentatives au sens de la LCCBL.

5. En ce qui concerne la condition posée par l'art. 6, lettre c, LCCBL, nous exposons ce qui suit: Le contrat-cadre ci-dessus prend avec quelques modifications mineures les dispositions du contrat-cadre romand du 18 juin 1990 conclu entre les mêmes parties. Le contrat-cadre de 1990 prévoyait des dispositions tendant à faciliter l'application du nouveau droit du bail qui est entré en vigueur au 1<sup>er</sup> juillet 1990. De manière générale, il s'agit de règles qui reprennent et précisent l'application des dispositions légales. Certes, elles ne régissent pas le problème de la fixation du montant du loyer, ni celui des congés donnés pour l'échéance des baux par le bailleur, qui sont des problèmes les plus conflictuels. Néanmoins, le contrat-cadre régit plusieurs situations locatives qui se présentent constamment dans les relations entre locataires et bailleurs; il est donc important que ce contrat-cadre, qui représente un précieux consensus entre les organisations de locataires et de bailleurs en Suisse romande, fasse l'objet d'une déclaration de force obligatoire générale. Une telle décision donnera aussi un signal d'encouragement aux organisations signataires pour qu'à l'avenir elles envisagent de poursuivre leur collaboration en vue du développement de solutions conventionnelles sur d'autres sujets.

6. Les frais de la procédure sont à répartir moyennant 1/3 à la charge de chacune des organisations signataires, représentant les deux parties.

Veillez croire, Monsieur le Président de la Confédération, Mesdames et Messieurs les Conseillers fédéraux, en l'expression de nos sentiments distingués.

Lausanne, le 18 décembre 2000

#### **Partie «bailleurs»:**

**FRI**, Fédération romande immobilière, association romande des propriétaires  
Pierre Félicité-Ivanès, président  
Claudine Amstein, sec. générale  
**USPI**, Union suisse des professionnels de l'immobilier  
Jean-Marie Progin, président  
Ch. Reymond, secrétaire

#### **Partie «locataires»:**

**ASLOCA**, Association suisse des locataires, Fédération romande  
Michel Bise, président  
Nils de Dardel, sec. général



(Photo: Interfoto)

# Contrat-cadre

Contrat-cadre entre les soussignés

## Association de locataires:

ASLOCA - Fédération romande, représentée par M. Michel Bise, président, et M. Nils de Dardel, secrétaire général.

## Associations de bailleurs:

Fédération romande immobilière, représentée par M. Pierre Felicité-Ivanès, président, et M<sup>me</sup> Claudine Amstein, secrétaire générale.

Union suisse des professionnels de l'immobilier, représentée par M. Jean-Marie Progin, président, et M. Christophe Reymond, secrétaire.

Lausanne,  
le 18 décembre 2000.

## I. Dispositions

### 1. Droit applicable

La présente convention constitue un contrat-cadre au sens de l'art. 34 septies al. 2 de la Constitution fédérale et de la loi fédérale du 23 juin 1995 sur les contrats-cadre de baux à loyer et leur déclaration de force obligatoire générale ci-après, le contrat-cadre.

### 2. Représentativité

Les parties au contrat-cadre se reconnaissent réciproquement la qualité d'associations représentatives de bailleurs et de locataires au sens de ces dispositions.

### 3. Champ d'application territorial

Le contrat-cadre s'applique aux cantons de Fribourg, Vaud, Neuchâtel, Genève et Jura, ainsi qu'aux sept districts du Bas-Valais.

### 4. Objets

Le contrat-cadre s'applique aux baux à loyer pour habitations, à l'exception des:

- villas de six pièces et plus (cuisine non comprise);
- appartements de luxe de six pièces et plus (cuisine non comprise).
- appartements de vacances loués pour 3 mois ou moins.

### 5. Entrée en vigueur

Le contrat-cadre entre en vigueur au jour fixé par le Conseil fédéral pour l'entrée en vigueur de la déclaration de force obligatoire.

### 6. Durée

Le contrat-cadre est conclu jusqu'au 30 juin 2002.

### 7. Renouvellement

Le contrat-cadre se renouvelle tacitement à son échéance pour une nouvelle période de six ans et ainsi de suite, à moins d'être dénoncé par l'une ou l'autre des parties au moins une année à l'avance.

### 8. Dispositions transitoires

Au jour de son entrée en vigueur, le contrat-cadre annule et remplace le contrat-cadre du 10 juin 1990 conclu entre l'association de locataires ASLOCA - Fédération romande et les associations de bailleurs Fédération romande immobilière et Union suisse des professionnels de l'immobilier.

Les exigences formelles de l'art. 8 du contrat-cadre (consentement préalable et écrit à la sous-location) ne sont pas applicables aux sous-locations admises tacitement avant le 1<sup>er</sup> juillet 1990.

### 9. Rapports avec les baux cantonaux

#### 9.1. Absence de dispositions paritaires cantonales

Dans les cantons ne disposant pas de bail paritaire ou de dispositions paritaires cantonales propres, les dispositions paritaires romandes du contrat-cadre figurent dans les baux à loyer pour habitations cantonales sous le titre de «Dispositions paritaires» avec l'indication en gras de la phrase suivante: «**Les dispositions générales 1 à 11 du présent contrat ont été établies paritairement entre la FRI, l'USPI et l'ASLOCA - Fédération romande à l'exclusion de toutes les autres dispositions du présent contrat.**»

#### 9.2. Dispositions paritaires cantonales sans force obligatoire

Dans les cantons où un bail paritaire ou des dispositions paritaires ont été adoptées, les dispositions paritaires cantonales doivent intégrer les dispositions paritaires romandes du contrat-cadre.

Elles peuvent les compléter sans y déroger.

#### 9.3. Dispositions paritaires cantonales avec force obligatoire

Les dispositions paritaires cantonales peuvent déroger aux dispositions paritaires romandes du contrat-cadre de force obligatoire si elles obtiennent la force obligatoire; dans un tel cas, elles prévalent sur les dispositions paritaires romandes du contrat-cadre.

### 10. Statuts de l'ASLOCA

Conformément à l'art. 25 al. 3 des statuts de l'ASLOCA - Fédéra-

tion romande, la signature d'un contrat-cadre cantonal par une section cantonale de l'ASLOCA - Fédération romande n'est valable qu'avec le consentement de l'ASLOCA - Fédération romande. Cette dernière sera sollicitée par la section cantonale de l'ASLOCA.

## II. Dispositions paritaires romandes pour habitation

### Art. 1 Paiement du loyer (art. 257c CO)

Le loyer, les acomptes de chauffage et de frais accessoires sont payables par mois d'avance au domicile du bailleur ou à son compte postal ou bancaire.

Lorsque le locataire est en retard de plus de dix jours dans le paiement d'une mensualité et qu'il a fait l'objet d'une vaine mise en demeure écrite, le bailleur peut exiger que le loyer, acomptes de chauffage et de frais accessoires soient acquittés trimestriellement à l'avance, dès le mois suivant l'échéance du délai fixé dans la mise en demeure.

### Art. 2 Sûretés (art. 257e CO)

Si une garantie financière est exigée par le bailleur, elle ne doit pas dépasser trois mois de loyer net.

Elle doit être fournie dans les trente jours qui suivent la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux.

Si le bailleur reçoit une garantie, il doit la déposer dans les dix jours sur un livret établi au nom du locataire auprès d'une banque du lieu de situation de l'immeuble. De même si le locataire constitue lui-même la garantie, il doit le faire sous la même forme.

Elle garantit l'exécution des obligations du locataire envers le bailleur découlant du présent bail, ou de la possession, au-delà du bail, de la chose louée.

Le locataire ne peut opposer la compensation avec la garantie constituée conformément à la loi pour toutes dettes à l'égard du bailleur découlant du contrat de bail.

Le retrait de tout ou partie des sommes ou valeurs déposées à titre de garantie ne peut être effectué que sous la double signature du bailleur et du locataire ou en vertu d'une décision judiciaire.

A défaut d'une action judiciaire intentée dans le délai d'une année à compter de la date où le locataire a libéré les locaux faisant l'objet de la garantie, celle-ci est de plein droit débloquée et le locataire ou son mandataire est autorisé à reprendre possession des fonds.

**Art. 3 Etat des lieux d'entrée (art. 256 et 256a CO)**

Le bailleur est tenu de délivrer la chose à la date convenue, dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée.

A l'entrée du locataire, un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en deux exemplaires, en présence des deux parties qui le signent sur place; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles.

Il fait partie intégrante du bail.

A la demande du locataire, le bailleur lui remet une copie de l'état des lieux de sortie du précédent locataire.

Le bailleur doit informer le locataire des défauts dont il a connaissance.

**Art. 4 Défauts de la chose louée (art. 256, 257g et 259 CO)**

Le locataire doit signaler sans retard au bailleur les défauts auxquels il n'est pas tenu de remédier lui-même.

Le locataire répond du dommage résultant de l'omission d'aviser le bailleur.

Le bailleur est tenu d'entretenir la chose dans un état approprié à l'usage pour lequel elle a été louée, à l'exception des menus travaux de nettoyage ou de réparations indispensables à l'entretien normal de la chose louée et qui incombent au locataire.

**Art. 5 Inspection et visite de la chose (art. 257h CO)**

Le locataire doit autoriser le bailleur à inspecter la chose dans la mesure où cet examen est nécessaire à l'entretien, à la vente ou à une location ultérieure.

Sauf cas urgent, lorsque le propriétaire doit visiter ou faire visiter les locaux loués, il donne un préavis de cinq jours au locataire et il tient compte des intérêts de celui-ci.

Ce délai est ramené à vingt-quatre heures en cas de restitution anticipée.

Ces visites peuvent avoir lieu tous les jours, sauf les dimanches et jours fériés.

**Art. 6 Assurance**

Le bailleur et le locataire sont tenus de contracter une assurance couvrant la responsabilité civile qu'ils assument du fait du présent bail.

**Art. 7 Travaux****7.1 Travaux effectués par le locataire (art. 260a CO)**

Lorsque le locataire veut rénover ou modifier la chose louée, il doit demander préalablement le consentement écrit du bailleur en lui soumettant les plans et projets de transformations.

Le bailleur doit se déterminer dans les trente jours.

Le bailleur peut requérir la présentation d'une garantie pour le paiement des travaux prévus.

Les modifications, améliorations ou réparations ne doivent pas compromettre la sécurité, la salubrité, l'esthétique ni la valeur du bâtiment.

Elles doivent en outre être en accord avec les prescriptions réglementaires ou administratives officielles.

**7.2 Travaux effectués par le bailleur (art. 260 CO)**

Le bailleur n'a le droit de rénover la chose que si les travaux peuvent raisonnablement être imposés au locataire et que le bail n'a pas été résilié.

Lorsque le bailleur veut rénover la chose, il doit en aviser suffisamment à l'avance et aussitôt que possible le locataire, sauf cas urgent, et lui donner l'occasion de donner son avis et/ou de solliciter des renseignements complémentaires.

**Art. 8 Sous-location (art. 262 CO)**

Lorsque le locataire veut sous-louer tout ou partie de la chose, il doit préalablement demander le consentement écrit du bailleur en indiquant les conditions de la sous-location et les renseignements requis par le bailleur en application de l'art. 262 CO.

Le bailleur doit se prononcer dans les trente jours, dès réception de la demande.

**Art. 9 Restitution anticipée de la chose louée (art. 264 CO)**

Lorsque le locataire restitue la chose sans observer le délai ou terme de congé, il doit aviser le bailleur par écrit en indiquant la date de restitution de la chose et il doit présenter au moins un locataire solvable et qui soit disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions à la date de restitution de la chose indiquée par le locataire. Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus.

Dans un tel cas, le locataire doit respecter au minimum un préavis d'un mois pour le quinze ou la fin du mois.

En aucun cas, le bailleur ne peut être tenu d'accepter de conclure avec la personne proposée par le locataire, étant précisé que ce dernier est alors libéré.

**Art. 10 Restitution de la chose (art. 267 CO)**

A la fin du bail, le locataire doit restituer la chose dans l'état qui résulte d'un usage conforme au contrat, les usages locaux restant réservés.

Le jour de l'échéance, le locataire restitue les locaux et leurs dépendances.

Un état des lieux, comprenant également l'inventaire et l'état des accessoires, est dressé en présence des deux parties qui le signent sur place, en deux exemplaires; un exemplaire est immédiatement remis à chacune d'elles. Cet état des lieux est établi si possible dans les locaux vides.

**Art. 11 Dispositions relatives au logement familial****11.1 Résiliation par le locataire (art. 266m CO)**

Si l'objet du bail porte sur un logement familial, le locataire marié ne peut résilier le contrat que par écrit et avec l'accord exprès de son conjoint.

**11.2 Résiliation par le bailleur (art. 266n CO)**

Le bailleur ne peut signifier valablement la résiliation ou d'autres communications aux locataires en relation avec la fin du bail que si elles sont adressées par écrit, sous deux plis séparés, à chacun des conjoints. La résiliation doit en outre être adressée sur formule officielle.

A la demande du bailleur, le locataire a l'obligation de fournir au bailleur tous renseignements sur son état civil, son nom, son adresse et ceux de son conjoint, ainsi que toutes séparations de fait ou judiciaires.

Le locataire autorise au besoin le bailleur à se renseigner auprès des autorités compétentes sur son état civil et son adresse, et ceux de son conjoint.

**11.3 Adhésion du conjoint**

Si les deux conjoints signent la déclaration d'adhésion dans les six mois dès la conclusion du présent bail, ils deviennent colocataires du logement familial, avec les droits et obligations que cela comporte.

Lorsque les conjoints sont colocataires, toutes communications au sujet du bail, sauf sa résiliation, peuvent leur être envoyées en un exemplaire unique sous un seul pli et à l'adresse du logement familial.

En cas de divorce, l'article 121 al. 2 CC est applicable.

En cas de mariage subséquent du locataire, son conjoint peut adhérer au bail par une déclaration unilatérale signée par les deux époux et adressée au bailleur dans un délai de six mois dès le mariage.

**ASLOCA – Fédération romande**

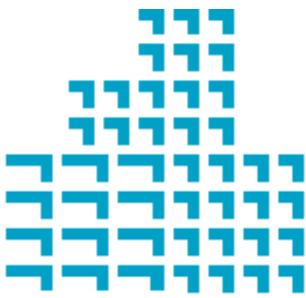
Michel Bise  
Nils de Dardel

**Fédération romande immobilière**

Pierre Felicité-Ivanes  
Claudine Amstein

**Union suisse des professionnels de l'immobilier**

Jean-Marie Progin  
Christophe Reymond



# ASLOCA

Nos permanences  
à votre service

## FRIBOURG

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

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

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

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

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

**Cons. en langue allemande:** chaque 1<sup>er</sup> jeudi du mois de 19 h à 20 h.

**Bulle:** Centre médico-social, place de la Gare 5, 3<sup>e</sup> étage, 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> lundis du mois dès 20 h.

**Estavayer-le-Lac:** Hôtel-restaurant du Port, 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> jeudis du mois dès 20 h.

**Romont:** Café de l'Ange, 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> jeudis du mois de 19 h à 20 h.

## GENEVE

**ASLOCA-Rive**  
Adresse: 27, boulevard Helvétique (8<sup>e</sup> étage), 1207 Genève  
Tél. (022) 737 21 21  
Fax (022) 737 21 35  
Site internet [asloca@aslocageneve.ch](mailto:asloca@aslocageneve.ch)

**ASLOCA-Voltaire**  
Adresse: 1-3, rue de Chantepoulet 1201 Genève  
Tél. (022) 716 18 00  
Fax (022) 716 18 05



### Bulletin de commande

de l'ouvrage de David Lachat « **Le bail à loyer** »

- \_\_\_\_\_ exemplaire(s) broché(s) à Frs 65.-/pièce
- \_\_\_\_\_ exemplaire(s) relié(s) à Fr. 75.-/pièce

du « **Guide pratique du locataire** »

- \_\_\_\_\_ exemplaire(s) à Frs 25.- (membre de l'ASLOCA)
- \_\_\_\_\_ exemplaire(s) à Frs 30.- (non-membre)

Nom: \_\_\_\_\_ Prénom: \_\_\_\_\_

Adresse exacte: \_\_\_\_\_

N° postal: \_\_\_\_\_ Localité: \_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_ Signature: \_\_\_\_\_

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

Consultations aux deux agences:  
consultations de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h sur rendez-vous.  
En cas d'urgence, permanence sans rendez-vous du lundi au vendredi de 17 h à 18 h. Les conseils, correspondance et assistance sont effectués par nos avocat(e)s.

## JURA

**ASLOCA-Jura**  
Adresse: Case 2, 2800 Delémont 1  
Consultations en Ajoie:  
Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy, tél. (032) 466 47 09.

Consultations à Delémont: case postale 2, 2800 Delémont 1. Consultations sur rendez-vous (032) 422 74 58 (répondeur automatique).  
Franches-Montagnes: p. a. M. Walker, rue des Tilleuls, 2875 Montfaucon, tél. (032) 955 13 88 ou J. Mouche (032) 484 90 09.

## JURA BERNOIS ET BIENNE

**ASLOCA-Courtelay-Moutier**  
c/o adresse: Espace Noir, 29, rue Francillon, 2610 St-Imier  
Moutier: consultations au 6, passage de l'Ours, le vendredi de 14 h 30 à 17 h, sur rendez-vous (032) 493 37 89, le mardi et le vendredi matin.  
Saint-Imier: consultations les 2<sup>e</sup> et dernier jeudis du mois dès 18h, sur rendez-vous (032) 941 35 35.

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

## NEUCHÂTEL

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

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

La Chaux-de-Fonds:  
108, rue Numa-Droz  
2301 La Chaux-de-Fonds  
Tél. (032) 913 46 86  
Fax (032) 914 16 26  
Permanences: lundi à mercredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h, jeudi de 8 h à 12 h et de 15 h à 19 h, vendredi de 8 h à 12h.  
Consultations juridiques uniquement sur rendez-vous.

## VALAIS

**ASLOCA-Valais**  
Secrétariat: 1, rue de Gravelone Case 2086, 1950 Sion 2 Nord  
Tél. (027) 322 92 49  
Sion: fixation des rendez-vous: lundi de 9 h 30 à 11 h 30 tél. (027) 322 92 49. Consultations: lundi de 14 h 30 à 17 h.  
Martigny: consultations: 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, mardi de 17 h à 19 h (027) 723 14 79.

Monthey: consultations au Café du Valais, 63, av. de la Gare, mardi de 19 h à 21 h (024) 471 17 01. Adrien Morisod, (024) 471 37 48.

Sierre: consultations au Café-bar Le Président, 1, route de Sion. Lundi de 18 h 30 à 20 h.

Viège: 1, Balfrinstrasse, 2<sup>e</sup> étage, 1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> mardis du mois de 17 h 30 à 19 h.

## VAUD

**ASLOCA-Broye vaudoise**  
Adresse: 10, route de Moudon 1522 Lucens  
Tél. (021) 906 60 45  
Fax (021) 906 60 45  
Consultations à Lucens sur rendez-vous. Permanence tél. mardi et jeudi de 9 h à 11 h, mercredi de 14 h à 17 h.

**ASLOCA-Lausanne**  
Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart 1006 Lausanne  
Tél. (021) 617 10 07  
Fax 617 11 48  
Consultations: lundi, mardi, jeudi et vendredi. Permanence sans rendez-vous: lundi de 16 h à 17 h 30 et vendredi de 10 h à 11 h 30.

**ASLOCA-Montreux-Est vaudois**  
Adresse: Case 1024, 1820 Montreux,  
Aigle: consultations à l'Hôtel de Ville, jeudi matin de 8 h à 12 h sur rendez-vous: (021) 962 78 66.  
Montreux: consultations uniquement sur rendez-vous au (021) 962 78 66: lundi, mardi, mercredi matin et mardi soir, 18, avenue des Alpes.

**ASLOCA-Morges**  
Adresse: Case 24, 1110 Morges 1  
Tél. (021) 802 23 40  
Consultations: 3, rue de la Gare, mercredi après-midi et vendredi sur rendez-vous et tous les mardis de 18 h 30 à 20 h sans rendez-vous.

**ASLOCA-Nord vaudois**  
Adresse: Case 92  
1401 Yverdon-les-Bains  
Orbe: tél. (024) 441 35 19 de 19 h à 20 h.  
Yverdon: permanence téléphonique (024) 423 69 74, fax 423 69 03. Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Centre social). Toutes les consulta-

tions ont lieu sur rendez-vous lundi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h ainsi que de 19 h 30 à 21 h.

**ASLOCA-Nyon**  
Adresse: 13<sup>a</sup>, Les Plantaz 1260 Nyon.  
Rendez-vous par téléphone les mardis et jeudis de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h au (022) 361 32 42. Consultations: 13<sup>a</sup>, Les Plantaz (Gais-Logis).

**ASLOCA-Renens**  
Adresse: 31<sup>b</sup>, rue de Lausanne 1020 Renens  
Tél. (021) 635 29 52  
Consultations: lundi de 18 h à 20 h sans rendez-vous, mardi et jeudi sur rendez-vous.

**ASLOCA-Rolle-Aubonne**  
Adresse: Case 201, 1180 Rolle  
Rolle: lundi soir, mardi et jeudi de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h sur rendez-vous à prendre au (022) 361 32 42.  
Aubonne: M. Philippe Decrausaz, tél. (021) 808 54 17.

**ASLOCA-Vevey-La Tour-de-Peilz**  
Adresse: Case 38, 1800 Vevey  
tél. (021) 922 79 62  
fax (021) 922 53 62  
Consultations: 40, rue du Simplon, lundi de 18 h à 20 h, jeudi de 17 h à 19 h ou sur rendez-vous.

**ASLOCA-Vaud (canton)**  
Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart 1006 Lausanne  
Tél. (021) 617 50 36  
Fax (021) 617 11 48

## SUISSE

**ASLOCA romande**  
p. a. Valérie Garbani  
2, rue du Concert  
Case 494, 2001 Neuchâtel  
Tél. (032) 724 63 23  
Fax (032) 721 46 18  
E-mail: [vgarbani@bluewin.ch](mailto:vgarbani@bluewin.ch)

Site internet  
de l'ASLOCA  
[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

**Le Droit au logement paraît six fois par année**

**Editeur:**  
ASLOCA  
8, rue Jean-Jacques-Cart 1006 Lausanne 1

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

**Abonnement simple:**  
Fr. 13.— par année

**Rédacteur responsable:**  
Gérard Berger  
case postale 3001  
2303 La Chaux-de-Fonds 3  
e-mail: [abatech@bluewin.ch](mailto:abatech@bluewin.ch)

**Imprimerie**  
Atar Roto Presse SA,  
Genève

impressum

Berne

# Mauvais maire et mauvais locataire



(Photo: Adrian Moser, Der Bund)

*Il s'agit là d'une procédure scandaleuse, indigne d'autorités publiques qui devraient montrer l'exemple*

Klaus Baumgartner, «Stadtpräsident» de la Ville de Berne, est un homme populaire. Il a été réélu, au début de cette année sans problème.

Il est aussi locataire d'une fondation de la Ville pour un grand appartement (6 pièces plus cuisine) situé dans une belle et vieille maison abritant trois logements; les deux autres logements sont habités par deux autres familles.

Klaus Baumgartner, comme maire de la Ville, est aussi vice-président du conseil d'administration de la fondation propriétaire.

Or, il y a quelques mois, la ville et la Fondation décident d'augmenter massivement tous les loyers, soit 30% pour chaque locataire. Comme membre du conseil de fondation, K. Baumgartner participe à la décision d'augmentation des loyers.

Toutefois, quand il reçoit l'avis de majoration de loyer qui fait passer son loyer mensuel de 3370 francs environ à quelque

4300 francs, il décide de réagir et fait opposition à l'autorité de conciliation.

Bien entendu, K. Baumgartner fut alors attaqué de toutes parts et dénoncé pour son incohérence. Il avait participé à la décision d'augmenter massivement tous les loyers et il défendait égoïstement ses propres intérêts.

Le maire essaya d'expliquer qu'il n'avait fait qu'exercer un droit élémentaire pour tout locataire. Mais le scandale prit une ampleur monumentale. Pour finir, le locataire-maire annonça, pour se tirer du guépier, qu'il déménagerait, avec sa famille, en septembre prochain.

L'incroyable maladresse du président K. Baumgartner a malheureusement occulté les véritables enjeux de cette affaire.

En effet, sur le fond, les augmentations de loyer de 30%, décidées par la Ville de Berne, sont manifestement abusives au vu des règles du Code des obligations.

D'ailleurs, 300 locataires sur 2400 ont fait opposition à l'autorité de conciliation.

Ensuite, la Ville et la Fondation municipale ont notifié la hausse de loyer sur formules officielles uniquement aux locataires qui ont déclaré refuser la majoration, alors qu'elles devaient obligatoirement le faire pour tous les locataires concernés.

Il s'agit là d'une procédure scandaleuse, indigne d'autorités publiques qui devraient montrer l'exemple.

Conclusion: le maire K. Baumgartner a doublement failli. Il a participé à une décision de hausses des loyers parfaitement déplorable. Il a fait une affaire personnelle d'une question qui concernait 2400 locataires maltraités par la Ville de Berne. Les bons locataires sont les locataires solidaires! ■