



JAB
1006 Lausanne

Postecode 1

N° 174/ Avril 2006
Tirage: 86 500

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

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



Révision du droit du bail:

Un projet inacceptable!

Pages 3 et 4

Déchets inertes, compost, ordures:

Le tri a du bon

Dossier pages 6 à 9

Locaux commerciaux: il faut comparer ce qui est comparable
Une hausse de 84% renvoyée à l'expéditeur

Page 14

Une autre voie est nécessaire!

Suite à l'échec massif en février 2004 devant le peuple de la révision du droit du bail, l'Office fédéral du logement (OFL) avait été chargé par le conseiller fédéral Joseph DEISS de mettre en route une nouvelle révision. Le projet élaboré par l'OFL s'articule sur un modèle - dit dualiste - de deux méthodes prétendument à libre choix des parties au contrat et, pour la fixation du loyer initial, sur le calcul des loyers comparatifs comme méthode prioritaire.

L'ASLOCA Romande s'est opposée - nous l'avons souvent rappelé dans ce journal - dès le départ à une révision de cette nature. Considérés avec dédain par les promoteurs de ce projet de révision, nous avons toutefois persisté, avec cohérence et détermination, dans la position qui a toujours été la nôtre. Celle du rejet d'une machine à augmenter les loyers et à démobiliser les locataires.

Notre opiniâtreté a payé. L'Association suisse des locataires - après une large consultation interne - a fait sienne la même position de fond par un vote unanime de ses délégués nationaux. Soulignons que certaines sections suisses-allemandes ont adopté une attitude encore plus sévère proposant la non-entrée en matière.

Mais aujourd'hui le front de la critique n'est plus seulement composé des locataires, des syndicats et des partis de gauche comme le Parti socialiste suisse et les Verts. Ce front est bien plus large. En Suisse romande, le rejet de la méthode des loyers comparatifs est quasi unanime. En effet, la Fédération romande immobilière et l'ensemble des cantons romands (voir page 4) rejettent cette méthode, comme d'ailleurs les milieux économiques. De plus, divers cantons mettent en évidence le leurre du prétendu libre choix du système dualiste.

Le message est clair pour le chef du Département fédéral de l'économie publique. La Suisse romande ne veut pas de cette révision fondée sur les loyers comparatifs, pas plus qu'elle n'a voulu de celle de 2004.

La paix du logement, la stabilisation des loyers à l'échelle de chaque ménage et du pays, la défense du pouvoir d'achat des locataires, comme la simplification du droit du bail, doivent manifestement passer par un autre chemin.

L'ASLOCA Romande est prête à s'engager concrètement dans une nouvelle voie pour une révision, même modeste, qui découplerait définitivement le taux hypothécaire du droit du bail.

L'ASLOCA rejette le projet

Sans entrer dans tous les détails de la prise de position de l'ASLOCA, dès lors que le document complet peut être consulté sur notre site www.asloca.ch, les points forts suivants méritent d'être mis en avant:

Rejet du système dualiste

La proposition de deux systèmes parallèles de fixation du loyer initial avec chacune une méthode propre de fixation de loyer en cours de bail est sèchement rejetée par les locataires. Partie faible au contrat, le locataire subit la loi et le choix du bailleur qui appliquera la méthode la plus rentable pour lui.

Parler de libre choix des parties, c'est faire preuve de totale méconnaissance de la réalité. Cela est d'autant plus vrai dans les villes où sévit la pénurie permanente qui rend les locataires plus vulnérables encore.

Par contre, dans l'hypothèse de l'adoption du rendement brut adéquat comme seule méthode de contrôle des loyers initiaux et en cours de bail à des intervalles de 7 ans, il est possible de laisser les parties choisir la méthode de fixation du loyer en cours de bail.

La méthode des loyers comparatifs, qui renvoie à la méthode des loyers hédonistes du professeur Geiger, avec une marge de 10 % à 15 % avant que le loyer ne soit considéré comme abusif, est également

rejetée. Il s'agit de la reprise de la méthode qui d'une part a été refusée par le peuple en février 2004 et qui d'autre part engendre une inadmissible spirale à la hausse des loyers.

Forfaits infondés

Le remplacement de la notion de rendement net par le rendement brut pour vérifier le rendement adéquat du bailleur ne pose pas problème. Il convient toutefois d'écarter en cours de bail les calculs fondés sur des forfaits. L'expérience montre que ces forfaits aboutissent à des situations d'abus.

Par ailleurs, le remplacement de la référence des taux hypothécaires cantonaux par le taux moyen calculé par la Banque nationale suisse ne résout pas le problème du lien entre les loyers et le taux hypothécaire.

Pas de hausse en cas de vente

Nous nous opposons aux augmentations de loyers en cas de changement de propriétaire. L'introduction de cette possibilité de hausse avait été un des éléments principaux du lancement du référendum par l'ASLOCA contre le précédent projet de révision.

Il s'agit là d'un des instruments de la spéculation immobilière avec ses effets désastreux sur les locataires. Il n'y a pas de place pour une telle faveur aux bailleurs.

L'ASLOCA s'élève contre l'exclusion possible des baux commerciaux de la protection contre les loyers abusifs, car elle met en danger l'équilibre économique et la survie de nombreuses petites et moyennes entreprises.

Les dispositions transitoires ne sont pas assez favorables aux locataires qui se sont déjà fait spolier plus de 20 milliards de francs ces quinze dernières années en raison de la stabilité des loyers au moment de la baisse du taux hypothécaire.

De manière générale, nombre de questions politiquement sensibles ne sont pas réglées dans le Code des obligations et sont renvoyées dans l'ordonnance d'exécution. Ceci n'est pas acceptable.

Plus de protection contre les congés

Nous demandons une amélioration de la protection contre le congé lorsque celui-ci est motivé par le désir du bailleur de relouer plus cher à un autre locataire.

L'ASLOCA demande l'introduction d'une prescription d'une année pour la réclamation au locataire d'un supplément de charges. Trop de bailleurs évaluent mal les charges, parfois délibérément, et placent les locataires dans des situations intenable, cela d'autant plus lorsqu'ils tardent à établir les décomptes.

Carlo Sommaruga

Nous l'avons dit et redit: les propositions de révision du droit du bail émanant de l'Office fédéral du logement et défendues par le conseiller fédéral Joseph DEISS, ne peuvent pas être acceptées.
Résumé de la prise de position de l'ASLOCA.

Cantons romands: de sévères critiques

«La simplification voulue n'est pas atteinte»

Jura

«Les solutions proposées ne permettent pas véritablement d'atteindre les buts escomptés, notamment en ce qui concerne la stabilisation de l'évolution des loyers, la transparence de ceux-ci et la simplification par rapport au système actuel.»

«Dans un marché équilibré, un système dualiste peut se révéler intéressant. Toutefois, dans un marché tendu, comme c'est le cas à l'heure actuelle et vraisemblablement encore pour bien des années, ce système n'a d'autres effets que de permettre à la partie forte au bail, le bailleur, de choisir la méthode qui lui est la plus avantageuse.»

Fribourg

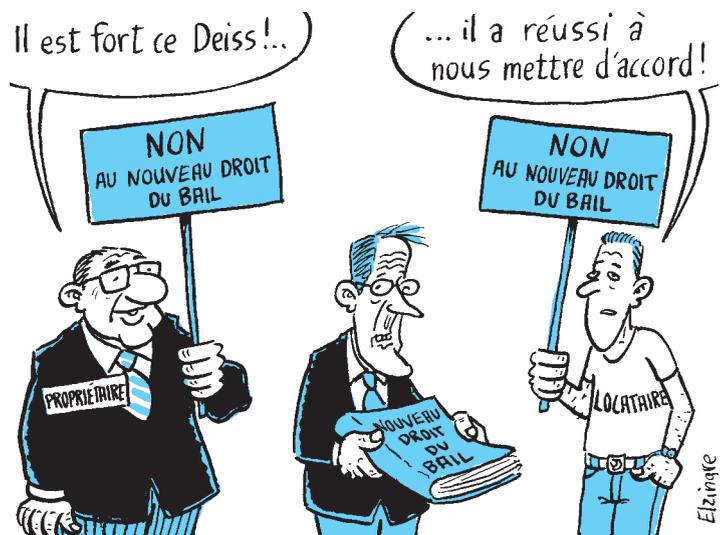
«Le prétendu choix pour les parties d'une méthode de fixation de loyer est plutôt illusoire et le recours à des loyers comparables ne semble pas adapté à la réalité socio-économique.»

«Nous rejetons ces changements légaux, considérant que l'on doit poursuivre dans une voie d'une détermination du loyer fondé sur les coûts telle qu'elle existe maintenant. En revanche, nous saluons (...) la méthode du rendement brut.»

Valais

«La simplification voulue n'est pas atteinte.»

«La Confédération est amenée à influencer de façon importante dans le processus de fixation des loyers, laissant à penser que l'on se dirige vers une "étatisation" des loyers.»



«Nous tenons à relativiser la liberté de choix censée être offerte par le système dualiste proposé dans le projet mis en consultation.»

Vaud

Le système dualiste «ne représente néanmoins pas une réelle simplification, par rapport à la législation actuellement en vigueur.»

«L'Exécutif craint également que ce système ne soit source de situations complexes, particulièrement en présence d'options différentes dans le même immeuble.»

Genève

«Le système dualiste proposé par le projet, ainsi que la référence aux loyers comparatifs rendent (...) le système plus compliqué.»

«La référence faite aux loyers comparatifs lors de la conclusion du bail ainsi que la possibilité pour les parties de prévoir

un loyer basé sur les coûts relativisent largement la prédominance du système basé sur l'indexation des loyers.»

«Le projet n'assure pas la protection des PME qui sont soumises à de fortes pressions commerciales.»

Neuchâtel

«Force est de constater que l'avant projet ne prévoit pas un système particulièrement simple.»

«La fixation du loyer initial sur la base des loyers comparables a fait l'objet de vives oppositions dans les milieux intéressés, à tout le moins en Suisse romande, à tel point qu'il est surprenant de trouver de nouveau ce mode de fixation de loyer dans le texte proposé.»

«Divers éléments importants relèveront au contraire de l'ordonnance d'application, lesquels rendent d'autant plus difficile un examen concret de la nouvelle réglementation.»

Les extraits des prises de positions des cantons et de leurs communiqués de presse montrent que l'ASLOCA n'est pas seule à monter au créneau contre cette révision qui mène à une impasse.

Le hold-up des bailleurs échoue

En 1992 lors du «Sommet de la Terre», les Etats ont adopté la Convention des Nations Unies sur les changements climatiques puis, en 1997, le Protocole de Kyoto. Ce protocole oblige les pays industrialisés à réduire leurs émissions de six gaz à effet de serre dont le CO₂. Notez que les émissions du trafic aérien et maritime ne sont pas touchées par le Protocole.

La Suisse et l'Union européenne doivent donc abaisser leurs émissions de 8% par rapport à leur niveau de 1990 entre 2008 et 2012.

Afin de tenir ses engagements, la Suisse a adopté en 2000 la loi sur le CO₂. Elle constitue l'instrument cardinal de la politique climatique suisse pour réduire les émissions de CO₂. La réduction prévue est de 15% pour les combustibles et de 8% pour les carburants d'ici 2010.

Une taxe économiquement neutre

La loi privilégie d'abord les mesures librement consenties et subsidiairement l'introduction d'une taxe incitative sur le CO₂. Cette taxe est économiquement neutre. Chacun est frappé en fonction de sa consommation d'agents polluants, mais la taxe est redistribuée à tout le monde. Les pollueurs sont donc pénalisés.

Les milieux de l'automobile et des carburants, opposés à la taxe CO₂, ont proposé un «centime climatique», soit un supplément de prix sur les



Les immeubles chauffés au mazout devront être mieux isolés (interfoto)

carburants, alimentant une fondation qui finance des mesures de réduction des émissions de CO₂. Pour donner une chance à ce secteur de montrer de quoi il est capable, le Conseil fédéral a accepté cette idée. Si l'objectif fixé n'est pas atteint, la taxe sur le CO₂ sera introduite sur les carburants.

Pour les combustibles et huiles de chauffage, le Conseil fédéral proposait d'introduire directement une taxe sur le CO₂. Les milieux immobiliers, emmenés par le *Hauseigentümerverband* (HEV), s'y sont opposés en lançant l'idée d'un «centime climatique II» sur les huiles de chauffages. Ici aussi, le principe était de prélever un supplément sur le prix du combustible et de le verser à une fondation gérée par les milieux immobiliers et économiques.

L'arnaque ne passe pas

Cette proposition organisait un hold-up contre les locataires. En effet, l'impôt privé

qu'est le «centime climatique II» aurait été payé essentiellement par les locataires au bénéfice principal des propriétaires.

Résumons: 60% de la consommation des combustibles l'est dans les immeubles d'habitation, dont les occupants sont à 64% des locataires. Il en résulte que près de 40% des revenus seraient tirés de la poche des locataires par le biais des décomptes de chauffages et eau chaude. Or, avec une fondation en main des milieux immobiliers, copains-copains avec les milieux économiques et toujours prêts à favoriser les propriétaires individuels, ces derniers et les entreprises auraient été les grands bénéficiaires des aides financières à l'assainissement écologique des immeubles.

Lors de la session parlementaire, l'alliance des groupes UDC et radical-libéral qui fomentait ce vol organisé contre les locataires a raté son coup. Malgré ce succès important, tout danger n'est pas passé. La vigilance reste de mise.

Carlo Sommaruga

Pour tenir ses engagements et baisser la consommation de mazout d'ici 2010, la Suisse va introduire une taxe sur le CO₂ émis par les combustibles. La droite dure n'en voulait pas. Ignorant les demandes du lobby immobilier et pétrolier, le Parlement a accepté le principe.

5

Si trier les déchets n'est pas toujours évident, c'est tout simplement indispensable

La corvée d'ordure allégée

Il faudra te motiver pour jeter séparément la ficelle, le papier, le carton, le plastique, l'alu et composter si il y a des restes !



Votre cuisine est encombrée de récipients plus ou moins remplis de résidus? C'est que vous êtes sensibilisés et suivez la politique du tri sélectif des ordures.

Reste à savoir comment s'y prendre pour distinguer les matières première recyclables des produits incinérables.

Petit guide de la collecte.

Si nos aïeux mettaient au feu vieux torchons, cartons et bouchons, aujourd'hui, il faut lire chaque étiquette pour se débarrasser des emballages devenus inutiles et autres rebuts. Il en résulte une inflation de récipients divers, plus ou moins odorants. Sans parler de la cave encombrée de vieux skis, d'outils rouillés ou de chaussures dépenaillées.

Chaque Suisse génère, par année, environ 670 kg de déchets, ordures ménagères et résidus industriels confondus. Selon les savants calculs de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV) 48% de ces 5 millions de tonnes sont recyclés. Le potentiel de recyclage est donc loin d'être épuisé.

Prenons les sept produits dont la collecte séparée est organisée partout en Suisse, (le pourcentage indique le taux de récupération en 2004 selon les chiffres de l'OFEV)

- 1) le **papier** (et le carton), 157 kg/an et habitant (69,9%)
- 2) le **verre**, 41 kg/an et habitant (95,6%)
- 3) les **pires**, quantité pas recensée par les recycleurs privés (66,6%)
- 4) le **fer-blanc**, quantité pas recensée par les recycleurs privés (79%)
- 5) l'**aluminium**, quantité pas recensée par les recycleurs privés (environ 75%)
- 6) le **PET**, quantité pas recensée par les recycleurs privés (environ 74%)

7) les **appareils** électriques et électroniques, 9,7 kg/an, (pas d'indication de taux).

A l'exception du papier dont l'élimination est financée par une taxe communale qui varie d'un endroit à l'autre, chaque collecte est organisée par une entité privée qui récolte quelques centimes sur l'emballage au départ et reverse aux communes une partie de cet argent destiné à la fois à la collecte et au recyclage. Ainsi la société de récupération nationale VetroSwiss prélève une taxe, imposée par une loi fédérale, de 2 à 6 centimes par bouteille de verre perdu et laisse aux services de la voirie le soin de récolter le verre dans les déchetteries ou auprès des restaurateurs.

Double système de récupération

La récolte des boîtes de conserve en fer-blanc, bouteilles de PET et conteneurs en aluminium fonctionne sur un autre principe: une «contribution anticipée de recyclage» (introduite volontairement par les producteurs) de 1 à 4 centimes est incluse dans le prix d'achat. Et en principe, ce sont les points de vente qui devraient récupérer ces trois types de déchets inertes. Pourtant bien des déchetteries ont fini par être équipées de presse à boîtes de conserves et de conteneur à aluminium. Seules les bouteilles en PET sont reprises en majeure partie par les grandes surfaces et centres commerciaux.

Les piles finalement, très polluantes, sont aussi taxées à la vente, en fonction du poids de l'accumulateur. Il est possible de les rendre au vendeur ou, à certains endroits, de les glisser dans une poubelle spéciale.

Paresse naturelle

Ceci montre que la récupération est un art difficile: il faut penser aux habitudes des consommateurs et également à la paresse naturelle de l'homme qui aime se débarrasser en une seule fois de la corvée de recyclage.

Un bémol: malgré des campagnes de sensibilisation et la mise à disposition de poubelles aux alentours des fast-food, près d'un tiers des emballages de boissons, des boîtes de repas «à l'emporter» et des autres déchets finissent par terre au lieu d'aller à la poubelle.

Et votre vieux manteau?

Nous n'avons pas cité les textiles, dont diverses œuvres d'entraide font la collecte périodique. Quelques 44 000 tonnes ont été récupérées en 2004. Dans ce cas, la collecte est privée. Les vieux habits sont tous triés à la main, à 80 %

à l'étranger car les frais seraient trop élevés en Suisse. Un vêtement sur huit finit dans les boutiques de seconde main, le reste est exporté en Europe de l'Est ou en Afrique. Certains ont critiqué cette pratique.

Une étude de Texaid montre que tant au Ghana qu'en Tunisie il n'existe pas de lien de causalité vérifiable entre l'importance du secteur des vêtements usagés et l'évolution de l'industrie locale de l'habillement. Au contraire: dans ces deux pays, le secteur des vêtements d'occasion est devenu un facteur économique faisant vivre plus de cent mille personnes.

Le reste (les habits inutilisables) est débarrassé des éléments rigides (boutons, fermetures éclair, etc.) et utilisé comme étoupe dans l'industrie des machines ou pour isoler des pièces automobiles.

Quant à savoir qui paye exactement quoi en matière de recyclage des matières de consommation courante, une seule certitude: c'est le consommateur ou le contribua-

ble qui finance la quasi-totalité des opérations. Le principe du pollueur payeur atteint là ses limites.

L'emballage inutile, ce grand ennemi

En effet, le responsable marketing qui a choisi un nouvel emballage fluorescent dont la peinture produit des fumées polluantes à l'incinération ne souffre guère des conséquences de sa décision: celui qui craque pour le nouvel emballage par contre, passe à la caisse en achetant sa vignette poubelle ou en s'acquittant de sa taxe ordure municipale.

Conclusion: pour ne pas devoir trop trier, trop payer, privilégiez les emballages multi-usages comme les bouteilles consignées. Et laissez donc au point de vente cartons et sachets plastiques inutiles.

Laurent Duvanel

Pour en savoir plus (avec un jeu pour enfant), cliquez: www.code-r.ch. Ludique au départ, ce site mène aux diverses sociétés suisses de recyclage.

Quand les poubelles Ochsner gelaient en février

Inventé en 1908 par Jakob Ochsner - un Zurichois propre en ordre dont le père tenait une tannerie - obligatoire dès 1926 sur les bords de la Limmat, introduit en 1934 à Genève, le système Ochsner s'est imposé petit à petit comme la norme question ordures. Le passage du n'importe quoi à un récipient standard n'a pas été sans mal. Imposée au nom de l'hygiène publique et par la grâce de son couvercle qui empêchait les cendres de voler, la poubelle Ochsner se vidait couci-couça aux dires des habitants de La Chaux-de-Fonds: mi-février 1953, lorsque les éboueurs reçurent l'ordre de ne plus vider les «récipients non conformes», le quotidien local se fait l'écho des plaintes de ménagères retrouvant deux tiers de leurs immondices coincés dans la boîte en ferraille. Alerté, le directeur des travaux publics se fend alors de solennelles recommandations à la population chaux-de-fonnière: «Le gel est le principal fautif (...). Pour assurer un vidage complet, il faut mettre quelques feuilles de journal au fond et sur les bords de la poubelle en n'oubliant pas de les replier à l'intérieur avant de sortir la poubelle. (...) Ainsi lorsque la poubelle est retournée, tout son contenu s'en va-t-il d'un bloc». Et l'édile de conclure son apologie ochsnérienne en rappelant «qu'il nécessaire de laver régulièrement sa poubelle et de la choisir assez grande pour que les ordures ne soient pas serrées et que le couvercle des récipients - détail important de l'introduction du système - soit toujours bien fermé».

(Tiré de *L'Impartial* du 21 février 1953)

L'avalanche des ordures peut être jugulée

Le tri des déchets ne doit pas devenir une manie



Quelle est l'évolution en matière de tri et de collecte des déchets urbains?

Quels sont les avantages du tri à la source?

Entretien avec Stefan Schwager, responsable de la section Déchets urbains à l'OFEV.

Pour savoir comment la Berne fédérale envisage l'évolution sur le front des déchets urbains ces prochaines années, nous avons interrogé un professionnel de la question, Stefan Schwager de l'Office fédéral de l'environnement (OFEV).

DAL: La tendance actuelle en matière de ramassage de déchets est-elle de prévoir plus de collectes séparées (comme la tournée verte pour le compost) ou de spécialiser les déchetteries de quartier où les usagers peuvent se rendre en permanence ou presque?

Il n'y a pas d'orientation, de doctrine définitive. Les communes sont libres de collecter comme elles estiment qu'il est rationnel de le faire dans leur situation. Les cantons sont responsables des modèles de financement, les communes se chargent de la concrétisation. Il est intéressant d'examiner la

pratique courante: comment les gens se débarrassent de leur rebut? Il faut que le recyclage ou l'élimination soit réalisable simplement. Prenez les appareils électroménagers, une vieille radio par exemple. La réglementation est claire, chacun devrait savoir qu'il faut la

rapporter dans un magasin qui vend des radios.

Reste à savoir lequel: celui où on l'a achetée, dans une autre ville, avant de déménager?

Non, n'importe quel magasin doit l'accepter, mais certains en

Avantages et léger défaut du système Molok

Les ballots enterrés, de marque Molok, ayant 4,5 m³ de contenance ont pris racine dans beaucoup de communes en périphérie urbaine. Pour la collectivité, les coûts sont réduits et les odeurs aussi, surtout en été où le fait de stocker sous terre les sacs poubelles les maintient à une température bien plus basse que dans un conteneur.

Jean Hohl, ingénieur de ville à Bulle, estime que l'investissement vaut la peine, en priorité pour les usagers qui ont moins de contraintes (plus besoin de garder les sacs chez soi en attendant la tournée hebdomadaire). Et les camions ne pénètrent plus dans les zones 30 km/h qui deviennent ainsi moins bruyantes et plus sûres pour les enfants. Un défaut toutefois selon Hohl: les petits malins qui pensent échapper à la taxe au sac sont un peu moins facilement attrapés.

doutent et la radio ou l'ordinateur finit malheureusement à la poubelle.

Les usines d'incinération d'ordures sont-elles la bonne solution à long terme? Ne devrait-on pas plus trier et mieux recycler?

Il y aura toujours des déchets à brûler, les ordures trop sales pour être recyclées, comme celles que la voirie ramasse dans la rue.

Sachez qu'une usine incinérant 170 000 tonnes par an coûte au moins 250 millions de

francs. La prochaine mise en service de Tridel à Lausanne est l'exemple d'une installation de haute technologie qui ne fera pratiquement aucune fumée polluante. Mais elle laissera des boues de lavage de fumées et des scories.

C'est là que se situe un des problèmes à long terme. Mais ce qui est important, c'est de ménager les ressources, donc de construire des objets pouvant être plus facilement démontés et recyclés. On peut en quelque sorte devenir plus intelligent! Parce qu'il ne faut pas que le tri des déchets devienne une manie.



Faut-il composter ou brûler les déchets verts urbains? Ça dépend...

Ceux qui possèdent un coin de jardin ne se posent plus la question: ils entassent plus ou moins sagement leurs déchets compostables en attendant la tournée verte ou s'improvisent composteurs. Mais en ville, il faut se pencher sur le calendrier de la tournée verte là où elle existe. L'intérêt? Ne pas brûler des déchets recyclables composés à près de 80 % d'eau.

Pourtant le compost n'est pas du goût de tout le monde. Car l'été, l'odeur du vieil oignon pourri en incommode plus d'un, sans parler des petites mouches que le seau à compost attire assez rapidement. Si de plus on vit dans un studio, il n'est pas évident de garder longtemps une petite pou-

belle verte. Ainsi, le responsable de la voirie en Ville de Zurich estime qu'il est normal que le locataire d'un appartement exigu du centre hésite à jouer le jeu du compost. Les usines d'incinération sont d'ailleurs calibrées pour brûler aussi de la matière humide.

Il est surtout important que les propriétaires ou usagers de grandes surfaces de jardin récoltent leurs déchets verts. Car le traitement par compostage coûte en moyenne nettement moins cher (150 francs la tonne compostée contre 220 francs à l'incinération).

Pour tout savoir sur l'art du compostage:
www.compost.org,
un site canadien très complet

L'odeur du conteneur

L'histoire est lausannoise, mais elle pourrait se passer dans n'importe quelle commune ne stipulant pas, comme le fait la Ville de Genève, qu'un local protégé doit être prévu pour les poubelles dans le périmètre de l'immeuble.

En 2002, des locataires se plaignent de l'odeur des conteneurs à ordures, déplacés d'un jour à l'autre sous leurs fenêtres.

La gérance WINCASA prétend qu'elle n'a fait que suivre des directives officielles.

Après deux visites sur place et deux séances de conciliation, force est de constater que «les odeurs, et pourtant il ne fait pas plus de 13°C, sont fortes». Bref, «le risque de voir rats et vermines proliférer est réel».

La commission ordonne de remettre les conteneurs au sous-sol du locatif, chargeant le gérant de prendre toutes les dispositions nécessaires pour que cela soit fait sans générer de problèmes d'hygiène.

Reste que la gérance a refusé de verser les 2200 francs d'indemnités prévus par la Commission de conciliation. Il aura fallu aller au Tribunal des baux pour finalement obtenir 1200 francs.

Sébastien Theisen de l'ASLOCA Lausanne, note avec raison qu'il est «vraisemblable que les honoraires versés par le CREDIT SUISSE, propriétaire de l'immeuble, à son avocat sont plus élevés que les mille francs versés en moins aux locataires!»

Fascinant monde des gérances

«En septembre 2004, j'ai loué un appartement à Delémont. C'est la première fois depuis plus de 30 ans que j'avais à traiter avec une gérance, soit Parietti et Gindrat SA. J'ai signé le bail de bonne foi, sans chercher les éventuelles failles de ce document. Quand on a besoin d'un appartement...

Décembre 2004: un courrier m'informe que GECO SA reprenait la gérance de Parietti et Gindrat.

Le 22 juin 2005, j'avertis GECO que je résiliais mon bail pour fin août 2005 et que je chercherai un repreneur pour cet appartement auquel, en vertu du bail conclu, je pensais être lié jusqu'à fin décembre 2005 puisque selon l'article 1 «le bail commence à midi le 15 octobre 2004 et se termine à midi le 31 décembre 2005».

Le 28 juin 2005, GECO m'écrit: «Ce bail à loyer n'arrive à échéance que le 31 mars 2006 et ainsi nous ne pouvons pas sans autre accepter votre résiliation. Avec le désir de vous être agréable, nous sommes prêts à examiner une remise de cet appartement pour la date désirée, à une personne solvable, tranquille et de moralité irréprochable. (...) A titre d'indemnité pour rupture anticipée du bail et de frais supplémentaires (...), nous vous prions de nous faire parvenir le montant de 100.- francs».

Ce courrier m'a abasourdi! Tant de cynisme (la formule faux-cul «pour vous être agréable»), et de mauvaise foi (la durée du bail prétendument jusqu'au 31 mars) en si peu de lignes! A croire que quitter un appartement constitue un délit en soi.

Bref, je téléphone à la gérance. J'explique qu'il doit y avoir erreur puisqu'il est spécifié que le bail se termine le 31 décembre 2005, c'est donc que je dois pouvoir le résilier pour cette date? Non, car à l'art. 2, il est précisé que la résiliation n'est possible qu'à fin mars, fin juin ou fin septembre. Ah bon!

La fourberie ayant des limites, GECO m'informe le 4 juillet que ma dédite est acceptée et que je suis libre de tout engagement dès le 31 décembre.

Le locataire propose et la gérance roupille

Trouver un locataire pour cet appartement ne présente à priori pas de difficulté: il s'agit d'un logement modeste mais en bon état, calme, bien situé à Delémont et au loyer abordable (Fr 750.-/mois). Le 9 juillet, je communique les coordonnées de trois personnes intéressées. La gérance cible une des trois personnes et confirme le 11 juillet: «Nous ne manquerons pas de vous tenir au courant de la suite des démarches». L'affaire s'éternise, la gérance ne me donne pas de nouvelle. Contactée mi-juillet par mes soins, une des trois personnes annoncées par mon courrier du 9 juillet affirme ne jamais avoir reçu de proposition de bail de la part de GECO et a choisi une autre opportunité. D'autres personnes intéressées sont signalées à la gérance en août et en septembre.

En date du 15 septembre, sans avoir jamais reçu la moindre information de GECO, j'ai libéré et nettoyé l'appartement puis

remis les clefs au concierge. En date du 16 septembre, j'ai informé la gérance en précisant que le loyer serait réglé jusqu'à mi-septembre et pas au-delà.

Le 7 octobre 2005, GECO écrit: «Etant donné que l'appartement n'a pu être reloué à une personne solvable, tranquille et de moralité irréprochable, nous maintenons notre position et vous confirmons, une fois encore, que la résiliation du bail prend fin le 31 décembre 2005».

L'appartement sera finalement reloué pour le 1^{er} décembre à une personne qui souhaitait le reprendre au début du mois de novembre. Car les procédures sont les procédures, et la gérance a traîné les pieds. Encore un mois de perdu!

Et maintenant ?

Maintenant, l'entreprise qui encaisse les loyers pour GECO, REGIMO, a fait engager des poursuites à mon égard par IMMOVIT pour les loyers impayés. GECO, REGIMO, IMMOVIT, et pourquoi pas l'ONU pendant qu'on y est!

Résumons: j'ai proposé une demi-douzaine de repreneurs potentiels durant trois mois sans que la gérance daigne m'informer du sort réservé à ces demandes. Si les personnes proposées ne répondaient pas aux critères de la gérance, elle devait m'informer. Peut-être que la gérance n'était pas pressée de relouer cet appartement, c'est possible. Dans ce cas, j'estime qu'elle n'a pas à me réclamer de loyers pour la période durant laquelle elle a reçu des offres fermes de reprise.»

J.-Cl. Hennet, locataire

Récit d'un membre de l'ASLOCA-Jura en bisbille avec la régie GECO. Lorsqu'il a voulu quitter son appartement, la régie n'a rien voulu savoir. Un monument de cynisme.

Il importe de présenter des factures claires

Quatorze locataires ont fait plier le propriétaire



Avant une rénovation, la grande régie LIVIT avait promis de modestes augmentations de loyer. Les locataires ont dû subir une prolongation du chantier ainsi qu'une hausse triplée, voire quadruplée. Au final, victoire pour les locataires.

La régie LIVIT réalise des travaux pour plus de 4 millions de francs sur d'anciens immeubles dans le quartier du Schönberg à Fribourg. Au début, tout se passe correctement: la régie prévient les locataires suffisamment à l'avance et leur annonce des augmentations de loyer de 100.-- à 200.-- francs par mois, selon la grandeur des appartements.

Hausse galopante

Puis les choses se gâtent: les travaux prévus sur six mois durent une année et les augmentations de loyer sont trois à quatre fois plus élevées qu'annoncées. Quatorze locataires (sur 52 appartements) se sont défendus, grâce à l'aide directe et indirecte de l'ASLOCA (seuls deux locataires étaient initialement membres de l'association).

Dans son jugement du 26 janvier 2005, le Tribunal des baux de la Sarine a considéré que la bailleuse avait manqué à son devoir de collaborer à l'établissement du rendement de l'immeuble. En effet, la bailleuse

n'a produit qu'un tableau tiré des valeurs comptables, ne permettant pas de déterminer le montant des fonds propres investis.

Documents incompréhensibles en vrac

Le Tribunal a aussi refusé de prendre en considération les factures relatives aux travaux, produites en vrac et assorties d'un récapitulatif sommaire, car il appartient au bailleur de remettre les documents de manière ordonnée et facilement compréhensible. La règle simplificatrice de l'ordonnance sur le bail à loyer (OBLF), déterminant de manière forfaitaire la part d'entretien et de plus-value d'importants travaux, ne peut s'appliquer que si lesdits travaux sont présentés et justifiés poste par poste; et qu'il n'est pas possible de déterminer sans difficultés excessives la part d'entretien et la part de plus-value. Le Tribunal a donc admis que les loyers litigieux procuraient à la bailleuse un

rendement abusif et rejeté toutes les augmentations.

Les travaux ont trop duré

Les locataires qui n'avaient pas réclamé le calcul de rendement ont également obtenu gain de cause. Le Tribunal a jugé qu'il était suffisant d'avoir contesté devant l'autorité de conciliation les augmentations de loyer comme abusives.

Les deux locataires défendus par l'ASLOCA ont de plus obtenu une baisse de loyer, en raison de la diminution du taux hypothécaire de référence et parce que la bailleuse n'a pas allégué correctement les travaux à plus-value. Ils ont encore reçu une indemnité supplémentaire pour les inconvénients subis pendant les travaux. Le Tribunal a en effet retenu que l'accord pourtant signé pour solde de tout compte ne liait pas les locataires pour la durée supplémentaire des travaux, qu'ils ne pouvaient pas connaître.

Alain Ribordy/réd.

Une fusion qui a la cote!



Ensemble, on est plus fort!

Interfoto

Pour mieux défendre les locataires, les sections «ASLOCA Nyon et Environs» et «ASLOCA Rolle-Aubonne» ont fusionné le 16 mars 2006 pour devenir ASLOCA «La Côte». Les deux lieux de consultations subsistent.

Les deux sections situées entre Lausanne et Genève ont été créées au début des années 1970.

Dès cette époque, la section Rolle-Aubonne, la plus petite du canton, a fonctionné sur le mode bénévole jusqu'en 1998, lorsque son consultant a quitté la région.

Formation des consultants problématique

Le droit du bail s'étant compliqué et la formation des consultants bénévoles étant de plus en plus problématique, la plupart des sections se sont tournées vers une consultation professionnelle avec l'engagement de juristes patentés.

C'est alors que la section de Rolle a demandé de l'aide à sa voisine de Nyon, déjà bien dotée en informatique, en bureaux et surtout, le plus important, en juriste et consultant de qualité.

Contrairement aux fusions en vogue dans l'économie, celle-ci se fait dans le respect des réalités locales - les deux lieux de consultation subsistent et la représentativité des membres du comité tient compte du rayon d'activité de l'ASLOCA «La Côte» - et sans suppression d'emploi. Bien au contraire, cette fusion permettra à la nouvelle section d'engager une deuxième juriste et d'offrir ainsi une assistance renforcée aux locataires.

Judicieuse répartition

Une meilleure utilisation des forces militantes d'un comité au lieu de deux, une meilleure gestion du matériel (imprimés, bureautique) permettra d'optimiser les coûts.

On ne peut que souhaiter longue vie à la nouvelle section qui inspirera peut-être d'autres rapprochements.

ASLOCA La Côte

Le verre à dents au prix du verre en cristal bordé d'or

A l'état des lieux de sortie, le gérant constate que le verre à dents manque à la salle de bains; le locataire en convient.

Ce «dégât» est immédiatement inscrit dans la convention de sortie avec le montant présumé de sa réparation soit six francs; le locataire signe cette convention qui permet au gérant de commander les travaux; ce dernier charge alors une entreprise sanitaire de remplacer le verre à dents; l'entreprise s'exécute et adresse au gérant la facture suivante:

<i>Fourniture et pose d'un verre à dents:</i>	
	8,50
<i>Forfait véhicule:</i>	45,00
<i>Monteur (1/2 heure):</i>	42,50
<i>Sous-total:</i>	96,00
<i>TVA:</i>	7,30
Total:	CHF 103,30

Le locataire refusa de rembourser la facture et le gérant de rembourser la garantie de loyer.

Certes, le locataire doit réparer le dégât dont il est responsable, mais le gérant doit pour sa part ne pas aggraver le dommage du locataire.

Les parties se sont finalement mises d'accord sur le prix du verre à dents!

Anne Baehler Bech

L'ASLOCA lance un référendum contre la surélévation généralisée des immeubles

Deux étages de trop



Pourquoi deux étages de plus sur les immeubles existants ne permettront pas d'éviter la crise du logement à Genève. Les arguments du comité référendaire.

L'ASLOCA-Genève et d'autres organisations (syndicats, partis de gauche, le Rassemblement pour une Politique Sociale du Logement, des associations d'habitants, la Société d'Art Public, ...) ont lancé un référendum contre une modification de la loi sur les constructions et installations diverses votée par le Grand Conseil genevois le 17 février 2006.

Cette loi vise à permettre aux propriétaires de rehausser les immeubles de deux étages en Ville de Genève (mis à part le Centre Ville) et dans les communes périphériques.

On peut se demander pourquoi l'ASLOCA s'oppose à cette modification qui permettrait finalement de créer des logements supplémentaires, ce qui serait bienvenu en cette période de crise aiguë de logements. Il faut savoir que ces logements supplémentaires seraient extrêmement chers en raison des coûts de construction élevés, dus notamment à la surélévation du toit.

Les logements créés actuellement dans les combles, donc sans surélévation du toit, sont

déjà très chers puisque les loyers dépassent généralement 2000.-- francs par mois, sans les charges, pour un appartement de quatre pièces cuisine comprise.

Cela ne résoudra pas la pénurie

Ces nouveaux logements ne seraient dès lors pas destinés aux couches les plus défavorisées de la population ni même aux classes moyennes, qui actuellement souffrent particulièrement de la pénurie.

A cela s'ajoute que la Ville de Genève connaît déjà une très forte densité et l'augmenter aurait des conséquences néfastes sur la qualité de vie des habitants actuels: sans parler des nuisances du chantier proprement dit et de la suppression des greniers pour les locataires, ces surélévations entraîneraient une diminution de la luminosité des appartements situés dans les bas étages, une perte de vue pour ceux des étages élevés, une augmentation de la circulation, des problèmes de parcage supplémentaires, etc.

La surélévation des immeubles entraînerait des change-

ments d'ascenseurs, des changements de chaudières, soit des coûts qui pourraient être répercutés sur les loyers des appartements existants.

Ces surélévations entraîneraient par ailleurs des difficultés d'intervention pour les pompiers dans les étages supérieurs en cas d'incendie.

Deux poids, deux mesures

De manière symptomatique, ce sont les mêmes milieux qui prônent la surélévation des immeubles en Ville de Genève et dans les communes suburbaines, qui s'opposent à la construction d'immeubles à loyer abordable et ont exigé des réductions d'étages pour les importants projets de logements à Plan-les-Ouates (la Chapelle - les Sciers), Cologny (Frontenex, la Gradelle) ou Thônex (Communaux d'Ambilly).

La récolte des signatures pour le référendum se termine au moment de la parution de ce journal. Les surélévations n'ont pas fini de faire parler d'elles.

François Zutter

Locaux commerciaux et «adaptation» aux loyers usuels du quartier: comparer ce qui est comparable

84 % de hausse superflue

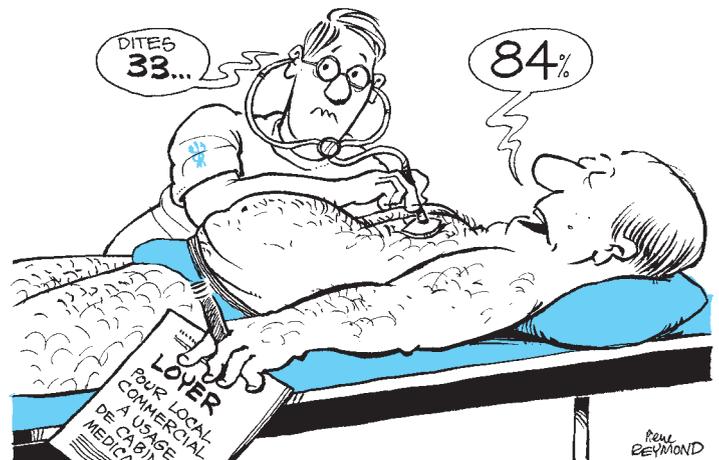
La Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève vient de rendre un arrêt important, concernant une augmentation de loyer notifiée à un médecin pour son cabinet, augmentation basée sur l'adaptation aux loyers usuels de la localité ou le quartier.

La Chambre d'appel a rejeté la demande de hausse de loyer du bailleur car celui-ci n'a pas réussi à prouver, par des exemples comparatifs concrets, que le loyer pouvait être augmenté.

Pourtant, le propriétaire avait produit dans la procédure pas moins de 19 exemples de loyers comparatifs alors que la jurisprudence du Tribunal fédéral en exige une demi-douzaine.

Selon la loi, une hausse de loyer n'est pas abusive lorsque le nouveau loyer se situe dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. Ces loyers usuels sont les loyers des logements ou des locaux commerciaux comparables à la chose louée quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction. L'ordonnance sur le bail à loyer précise que pour les locaux commerciaux, la comparaison peut être opérée sur la base du prix au m² usuel dans le quartier pour des objets semblables.

En l'occurrence, les locaux loués mesurent environ 98 m² et sont situés au 2^e étage d'un immeuble rue du Rhône à Genève pour un loyer mensuel de 1783 francs, charges non comprises, soit 218 francs par m² et par année. Le propriétaire voulait augmenter ce loyer de 84% pour le faire passer à 3300



francs par mois soit 404 francs par m² et par année.

Ne pas comparer pommes et poires

Avec l'aide de l'ASLOCA, le locataire s'est opposé à cette hausse de loyer et a plaidé avec succès que les 19 exemples comparatifs proposés par le propriétaire n'étaient pas pertinents, puisqu'ils n'étaient pas comparables à la chose louée.

En effet, le cabinet médical du locataire est situé dans un immeuble construit en 1840.

Les 19 exemples proposés étaient situés dans des immeubles construits entre 1830 et 1988. Les surfaces s'étalaient entre 79 m² et 638 m². Quant aux loyers, ils étaient compris entre 406 francs par m² et par année, jusqu'à 1487 francs par m² et par année. La Chambre d'appel a retenu que sur la base de l'année de construction de l'immeuble, on pouvait déjà écarter 14 des exemples proposés.

Elle a également retenu que, même si la loi permettait de prendre comme référence le

prix au m², il convenait toutefois de comparer des surfaces semblables. En outre, il faut également de comparer des objets semblables en ce sens que l'on doit comparer un bureau avec bureau, un magasin avec un magasin ou un dépôt avec un dépôt.

En conséquence, le cabinet médical du locataire situé au 2^e étage ne pouvait pas être comparé avec des arcades au rez-de-chaussée. L'état d'entretien des locaux doit également être comparable.

Hausse totalement rejetée

Enfin, la Chambre d'appel a estimé que le pourcentage particulièrement élevé de la hausse, 84%, commandait d'être particulièrement exigeant sur la qualité de similitude des exemples pouvant la justifier. En définitive, la hausse de loyer a été rejetée en totalité.

Cette décision est un heureux rappel de la jurisprudence du Tribunal fédéral développée pour les appartements.

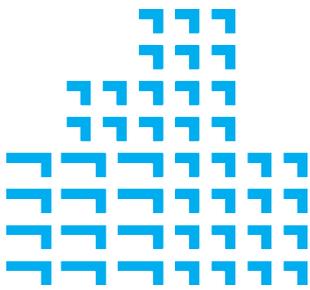
François Zutter

Un médecin, fidèle locataire depuis 29 ans de la Genevoise Assurance, apprend que la société PSP Management SA (bras immobilier de la Zurich Assurance qui a racheté entre-temps la Genevoise) veut augmenter massivement le loyer de son cabinet rue du Rhône. Une bagarre exemplaire: le toubib a gagné sur toute la ligne.

14

Droit au logement n° 174

Avril 2006



ASLOCA

Nos permanences
à votre service

FRIBOURG

ASLOCA-Fribourg (canton)
Adresse: Case 304, 1680 Romont

ASLOCA-Fribourg
Adresse: Case 36, 1700 Fribourg
Tél. 0848 818 800

Permanence téléphonique:

Lundi et jeudi de 8h30 à 11h.
Lundi, mardi et jeudi de 13h15 à 16h15.

Consultations juridiques:

Uniquement sur rendez-vous.

Consultations sans rendez-vous:

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

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

Romont, Café de l'Ange,

1^{er} et 3^e jeudis du mois de 19h à 20h.

Consultations en langue allemande:

Fribourg chaque 1^{er} jeudi du mois de 19h à 20h.

GENEVE

ASLOCA-Genève

Rue du Lac 12, 1207 Genève (Eaux-Vives). Arrêt TPG «Rue du Lac».

Tél. 022 716 18 00

Fax 022 716 18 05

asloca.geneve@asloca.ch

Consultations sans rendez-vous lors de la permanence du lundi au jeudi entre 17h et 18h, et

nouveau le vendredi entre 12h30 et 13h30.

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

JURA

ASLOCA-Jura

Adresse: Case 46, 2800 Delémont

Consultations en Ajoie:

Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy
tél. 032 466 47 09

Consultations à Delémont:

Consultations sur rendez-vous
032 422 74 58 (répondeur automatique).
Case 2, 2800 Delémont.

Franches-Montagnes:

M. Walker, rue des Tilleuls
2875 Montfaucon,
tél. 032 955 13 88
ou J. Mouche: tél. 032 484 90 09

JURA BERNOIS ET BIENNE

ASLOCA-Courtelay-Moutier

Secrétariat, Case 8, 2740 Moutier
tél. 032 493 42 27

Permanence téléphonique au
032 493 39 41,

Vendredi de 8h30 à 11h30

Les rendez-vous fixés à la permanence ont lieu le vendredi après-midi.

Possibilité de laisser un message sur répondeur le mardi

ASLOCA-Bienne

c/o ASLOCA du canton de Berne
Case postale, 3000 Berne 23.

Consultations: Bâtiment du SIB,
route de Morat 33 (3^e étage), Bienne,
tous les mardis et jeudis de 15h à 18h,
sur rendez-vous 0848 844 844

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâteloise

Adresse: rue des Terreaux 1
2000 Neuchâtel

Neuchâtel:

rue des Terreaux 1

2000 Neuchâtel

Tél. 032 724 54 24

Fax 032 724 37 26

aslocane@bluewin.ch

Consultations pour les membres par téléphone ou sur rendez-vous
(Heures d'ouvertures selon message sur le répondeur téléphonique)

La Chaux-de-Fonds:

rue Jardinière 71

Case 35

2301 La Chaux-de-Fonds

Tél. 032 913 46 86

Fax 032 914 16 26

Consultations juridiques
uniquement sur rendez-vous.

VALAIS

ASLOCA-Valais

rue des Mayennets 27, Case 15,
1951 Sion

Permanences:

Sion, Secrétariat, Mayennets 27
3^e étage, Valérie Dussex, **lundi** de

14h à 17h30 sur rendez-vous,

tél. 027 322 92 49

Fixation des rendez-vous et contacts:
lundi de 9h à 11h, jeudi de 9h à 11h

et de 14h à 17h, vendredi de 9h à 11h.

Mardi de 9h à 11h au 079 564 81 57

Martigny: consultations, rue de
l'Hôtel-de-Ville 14, 1^{er} étage, Valérie

Dussex, Rita Théoduloz, sur rendez-
vous, le **mardi** dès 18h30

tél. 027 322 92 49

(Courrier et administration: à Sion)

Monthey: Café du Valais, av. de la

Gare 63, Adrien Morisod, le **mardi**

sur rendez-vous **de 19h à 21h,**

tél. 024 471 17 01 ou 024 471 37 48

Brig: Rest. Diana, Kapuzinerstr. 23,

Katja Schwery, 2^e et 4^e **mercredi** du

mois

de **18h à 20h,** tél. 027 923 36 91

VAUD

ASLOCA-Broye vaudoise

Adresse: route de Moudon 10
1522 Lucens

Tél. 021 906 60 45

Fax 021 906 60 45

Consultations à Lucens sur rendez-
vous. Permanence tél. lundi,

mercredi et vendredi de 8h à 11h.

ASLOCA-Lausanne

Adresse: rue Jean-Jacques Cart 8
1006 Lausanne

Tél. 021 617 10 07

Fax 021 617 11 48

Consultations: lundi, mardi, jeudi

et vendredi. Permanence sans

rendez-vous: lundi de 16h à 17h30

et vendredi de 10h à 11h30.

**ASLOCA-Montreux-
Est vaudois**

Adresse: Case 1024, 1820 Montreux

Aigle: consultations à l'Hôtel de
Ville, jeudi matin de 8h à 12h sur

rendez-vous: 021 962 78 66

Montreux: consultations uniquement

sur rendez-vous au 021 962 78 66

lundi, mardi, mercredi, le matin

ainsi que mardi soir, av. Alpes 18.

Fax 021 962 78 68.

ASLOCA-Morges

Adresse: Case 24, 1110 Morges 1
Tél. 021 802 23 40

Consultations: rue de la Gare 3,
mercredi après-midi et vendredi sur

rendez-vous et tous les mardis de

18h30 à 20h sans rendez-vous.

ASLOCA-Nord vaudois

Adresse: rue des Pêcheurs 8, Case 92
1401 Yverdon-les-Bains

Yverdon: permanence téléphonique

jeudi et vendredi de 14h à 17h

024 426 10 66, fax 423 69 03

Consultations: rue des Pêcheurs 8

(entrée: Centre social St-Roch).

Consultations sur rendez-vous lundi
de 8h à 12h et de 14h à 18h ainsi
que de 19h30 à 21h.

Orbe: tél. 024 441 35 19, de 19h à 20h.

ASLOCA-La Côte

Adresse: Les Plantaz 13a
1260 Nyon.

Rendez-vous par téléphone, lundi,
mardi et jeudi de 8h15 à 10h15;

mardi et jeudi de 15h à 17h au

022 361 32 42.

Consultations:

Nyon:

Les Plantaz 13a (Gais-Logis).

Rolle:

Avenue du Général Guisan 32,

le lundi après-midi

ASLOCA-Renens

Adresse: rue de Lausanne 31b
1020 Renens

Tél. 021 635 29 52

Consultations exclusivement sur

rendez-vous à convenir en appelant

les mardi, mercredi et jeudi chaque

fois entre 9h à 12h.

**ASLOCA-Vevey-
La Tour-de-Peilz**

Adresse: Case 38, 1800 Vevey
tél. 021 922 79 62

fax 021 922 53 62

Consultations: rue du Simplon 40,

lundi de 18h à 20h, jeudi de

17h à 19h ou sur rendez-vous.

ASLOCA-Vaud (canton)

Adresse: rue Jean-Jacques Cart 8
1006 Lausanne

Tél. 021 617 50 36

Fax 021 617 11 48

SUISSE

ASLOCA romande

Carlo Sommaruga

Rue de Chantepoulet 13

Case postale 2184

1211 Genève 1

Tél. 022 732 50 20

Fax 022 732 50 22

asloca.romande@asloca.ch

Site internet
www.asloca.ch

SOLDES!

Ouvrage de référence pour les professionnels, guide pratique pour
les locataires, le manuel

Le bail à loyer

est un précieux instrument de travail des praticiens et un outil
indispensable pour toutes celles et ceux qui veulent connaître leurs
droits.

Rédigé par David Lachat, avocat à Genève, cet ouvrage
(556 pages, édité en 1997) est cédé au prix imbattable de

25 francs (broché) ou **30 francs** (relié) au lieu de 65 francs

(+ frais de port 5 fr)

PROFITEZ-EN!

Commande au 021 617 10 07 ou par courrier à l'ASLOCA-Lausanne

Droit au logement
paraît cinq fois par année

Editeur:
ASLOCA
rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

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

Abonnement simple:
Fr. 13.- par année.

Rédacteur responsable:

Laurent Duvanel
case postale 3115
2303 La Chaux-de-Fonds
e-mail: lduvanel@bluewin.ch

Imprimerie:
Atar Roto Presse SA
Genève.

Locataires croates, dernières victimes de la guerre

Expulsions en masse!



Au centre de Zagreb, les loyers ont augmenté jusqu'à 60% en novembre dernier (photo Peter Visontay)

Le logement est en pleine ébullition en Croatie. Les associations de locataires de Croatie ont lancé un appel contre les expulsions forcées de plus en plus fréquentes dans l'ancienne province yougoslave. L'indépendance a en effet profondément bouleversé le droit du bail, plongeant des milliers d'habitants dans la précarité.

16

Droit au logement n° 174

Avril 2006

Selon une loi de 1945, les logements étaient à l'entière disposition de leurs occupants. Les locataires avaient ce qu'on appelait un droit d'occupation pour toute leur vie qui pouvait être laissé en héritage. La seule limite imposée par la loi était l'interdiction de vendre l'appartement.

Retournement total de situation

Après la guerre, en 1996, le Parlement croate a adopté la loi sur le bail d'habitation. Suivant ces nouvelles dispositions légales, le droit d'occupation à perpétuité a été radié. Les occupants doivent désormais obtenir l'autorisation du propriétaire de l'appartement notamment pour avoir un enfant ou pour vivre avec un nouveau conjoint. Le propriétaire peut refuser ou accepter à son gré. Si l'autorisation n'a pas été accordée ou si celle-ci n'a pas été demandée, les locataires sont menacés d'expulsion.

Seule clause introduite par le législateur pour défendre les locataires : l'obligation pour les propriétaires désireux de s'ins-

taller dans leurs appartements de fournir un logement de remplacement aux anciens occupants.

Or, même cette faible protection n'a pas passé la rampe de la Cour constitutionnelle. En 1998, cette dernière a supprimé cette disposition. Les occupants de milliers de logements se sont retrouvés sans défense face à leurs propriétaires. Ces derniers peuvent donc les expulser d'appartements que les locataires considéraient comme accordés à perpétuité et dans lesquels ils avaient souvent investis temps et argent, certains pendant des décennies.

Plus de 30 000 locataires touchés

Dernier coup de massue : en novembre dernier, une clause a permis d'augmenter de 60 % des loyers de certains appartements. Selon l'Alliance des associations de locataires de Croatie, 30 000 personnes sont touchées par ce phénomène.

Pour ces raisons, elle a lancé la campagne : *Expulsion Zéro en Croatie*, afin de rétablir le droit des locataires au loge-

ment. L'Alliance internationale des habitants, diverses organisations sociales et politiques, des syndicats et des personnalités se sont joints à cette action qui demande essentiellement l'abrogation de la loi de 1996. Une pétition a été lancée *.

Tensions ethniques

La situation se complique cependant d'une dimension ethnique : de nombreux propriétaires qui souhaitent s'installer dans leurs appartements sont des Serbes Monténégrins qui ont fui la Croatie avant et pendant la guerre. Et ils rencontrent d'énormes difficultés à retrouver les logements qu'ils occupaient avant les affrontements et qui sont aujourd'hui souvent habités par des Croates. Ces difficultés sont dénoncées par de nombreuses organisations, dont le Conseil de l'Europe et Amnesty International.

Mélanie Maillard

* Pour plus d'informations rendez-vous sur habitants.org; pour signer la pétition, tapez <http://fr.habitants.org/article/archi-ve/453/>