



Rues pour tous



(Photo: Interfoto)

Une qualité de vie améliorée

Débat sur les loyers au Conseil national

Conseil fédéral et majorité ont imposé un contre-projet inacceptable

JAB
1006 Lausanne

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

rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

N° 148 / Janvier 2001
Tirage: 79 700

Vaud

11 Importante victoire des locataires

L'invité de DAL

16 Pierre Wessner

Pascal Couchepin: Zorro de conduite

De manière fort peu cohérente, le quotidien *24 heures* titrait courant décembre dernier: «Couchepin: Zorro des locataires».

En réalité, le chef du Département fédéral de l'économie, dans le débat du Conseil national sur les «loyers loyaux» et le contre-projet du Conseil fédéral, s'est manifesté comme un fidèle défenseur de l'intérêt bien compris des bailleurs.

Il faut dire que le lobby immobilier du Parlement, qui se déploie sous le drapeau du radical zurichois Rolf Hegetschweiler, a un appétit qui confine à la gloutonnerie et à la cupidité.

le marché aurait été trop bas (!), une méthode alternative fondée sur le rendement.

Tous les efforts du conseiller fédéral Couchepin ont consisté à faire comprendre à ces avides qu'il fallait mettre des formes pour avaler les milliards. Il n'y a d'ailleurs pas complètement réussi puisque le Conseil national a voté, dans sa majorité, qu'il fallait exclure des sondages statistiques les loyers des coopératives et des immeubles propriétés de collectivités publiques. Pascal Couchepin a tenté d'expliquer, mais en vain, que ces loyers faisaient aussi partie du marché et qu'il n'était pas convenable de manger le fromage sans le pain.

Bref, le ministre Couchepin a déployé beaucoup d'énergie à conseiller aux propriétaires de conserver un

Pascal Couchepin s'est posé en Zorro des propriétaires. Son action n'a rien à voir avec une défense sérieuse des droits des locataires. Nous pouvons lui décerner un zorro de conduite



(Photo: Keystone)

Le projet du Conseil fédéral offrait aux bailleurs, comme critère principal, les loyers du marché, par des sondages statistiques, méthode dite «hédoniste» importée des Etats-Unis. C'était déjà un cadeau royal pour les propriétaires et une déroute pour les locataires.

Et le Conseil fédéral ajoutait un cadeau supplémentaire aux bailleurs: un loyer supérieur de 15% au loyer fixé par le marché n'est pas abusif et peut être valablement exigé. Mais cela ne suffisait pas aux insatiables lobbyistes de la propriété. Coachés par un avocat d'affaires zurichois, les parlementaires immobiliers ont déposé maintes propositions sans même se donner la peine de cacher l'identité de leur véritable auteur.

Par exemple, ils voulaient non seulement en leur faveur les loyers du marché mais, en plus, pour le cas où

minimum de bonnes manières pour leur éviter une catastrophe en votation populaire. Ce faisant, il s'est posé en élégant zorro des propriétaires et son action n'a rien à voir avec une défense sérieuse des droits des locataires. Bref, nous pouvons lui décerner un zorro de conduite.

Le Conseil national a finalement voté un texte plus défavorable encore aux locataires que le contre-projet initial du gouvernement. Mais celui-ci était de toute façon inacceptable pour les locataires. Nous ne voulons pas que, trente ans après l'introduction de la surveillance judiciaire des loyers (en 1972), on en revienne aux loyers du marché, c'est-à-dire à une situation de hausses explosives des loyers. ■

Nils de Dardel

Sous-location

Un droit étendu

Le locataire peut sous-louer son appartement, mais ne doit pas abuser de ce droit

Le locataire peut sous-louer son appartement, mais ne doit pas abuser de ce droit. Il y a notamment abus lorsque le locataire conserve son logement dans le seul but de le sous-louer, sans intention de retourner y habiter. On peut soupçonner un abus lorsqu'une sous-location est conclue pour une durée non déterminée. Mais la sous-location dont la durée est indéterminée est admise si le locataire n'a pas perdu toute idée de réintégrer son appartement un jour, même si ses intentions ne sont que vagues.

Dans une affaire tranchée par le Tribunal fédéral le 30 août 2000, les époux R. sous-louent leur logement à Madame A. pour une durée indéterminée, par contrat se renouvelant tacitement de trois mois en trois mois. Ils demandent à la régie l'autorisation de sous-louer. Cette dernière refuse, en précisant qu'elle n'admet une sous-location que pour une durée d'un an au maximum. Les époux R. persistent dans leur volonté, en précisant qu'ils ne veulent pas résilier leur

bail, car ils souhaitent peut-être réintégrer un jour leur logement, en fonction de l'évolution de leur situation familiale. Sur ce, la régie résilie leur contrat. Les locataires contestent alors leur congé et obtiennent gain de cause devant toutes les instances: le congé est annulé en application de l'article 271a, alinéa 1, lettre a, CO.

La loi prévoit que le congé doit être annulé lorsqu'il est donné par le propriétaire parce que le locataire fait valoir de bonne foi ses droits (congé de repréailles). La sous-location fait partie des droits du locataire. En vertu de l'article 262 CO, elle doit être autorisée par le propriétaire si les trois conditions suivantes sont remplies: le locataire accepte de lui communiquer les conditions de la sous-location, les conditions ne sont pas abusives, et la sous-location ne présente pas pour le propriétaire des inconvénients majeurs. En l'espèce, les locataires ont envoyé à la régie le bail de sous-location et le loyer prévu pour le sous-locataire est identique à

celui qu'ils paient. Les deux premières exigences légales étant remplies, il faut voir si une durée de sous-location indéterminée constitue un inconvénient majeur pour le propriétaire. Le TF estime que cela n'est pas le cas: la loi ne précise pas que la sous-location doit avoir une durée limitée et on ne voit pas en quoi cela constitue une gêne pour un propriétaire. Ce qui compte, c'est l'intention du locataire: il suffit qu'il ait l'idée de réintégrer un jour son appartement, même si cela n'est pas certain. En revanche, le locataire qui n'a aucune intention de reprendre possession de son logement et qui le sous-loue uniquement dans le but d'imposer à son propriétaire un nouvel occupant viole les règles de la bonne foi. Il ne saurait être protégé contre un congé qui lui a été donné pour ce motif. Le TF a ainsi précisé des règles qu'il avait posées dans un arrêt du 6 octobre 1999. ■

Nicole Tille

Suisse

Indice suisse des prix à la consommation

L'OFS s'est trompé!

Erreur de l'OFS concernant le calcul de l'indice suisse des prix à la consommation pour les mois de juillet, août, septembre et octobre

La presse s'est déjà fait l'écho des erreurs que l'Office fédéral de la statistique avait commises pour le calcul des indices suisses des prix à la consommation des mois de juillet, août, septembre et octobre 2000. En effet, l'inflation calculée était trop élevée. Ainsi, par exemple, l'inflation calculée de septembre 1999 à septembre 2000 s'élevait à 2,3% alors que, finalement, cette inflation n'a été que de 1,4%.

La presse a surtout parlé des conséquences pour les travailleurs dont les nouveaux salaires avaient été indexés sur la base de ces faux indices. La presse a, en revanche, passé sous silence les conséquences pour les locataires dont les loyers sont indexés à l'inflation. Il s'agit surtout des baux commerciaux, mais également des baux

d'appartements qui ont été conclus pour une durée de 5 ans au minimum.

L'Office fédéral de la statistique a, au mois de décembre 2000, publié de nouveaux indices pour les mois de juillet, août, septembre et octobre 2000, qui remplacent les anciens. En conséquence, les bailleurs doivent corriger, bien entendu avec effet rétroactif, les hausses de loyer qui avaient été notifiées sur la base des faux indices.

Il s'agit d'une obligation légale et non pas, comme l'a prétendu à tort M. Mark Muller, secrétaire général de la Chambre Genevoise Immobilière, d'un geste que le propriétaire pourrait concéder à bien plaisir (interviewé par le *Téléjournal* aux alentours de Noël).

Il convient dès lors que les locataires qui ont reçu une hausse de loyer faisant référence aux indices suisses des prix à la consommation de juillet, août, septembre ou octobre 2000, prennent contact avec leur section locale de l'ASLOCA pour que celle-ci vérifie les indices pris en compte par les bailleurs.

La différence de loyer n'est probablement pas très importante mais les petits ruisseaux font les grandes rivières...

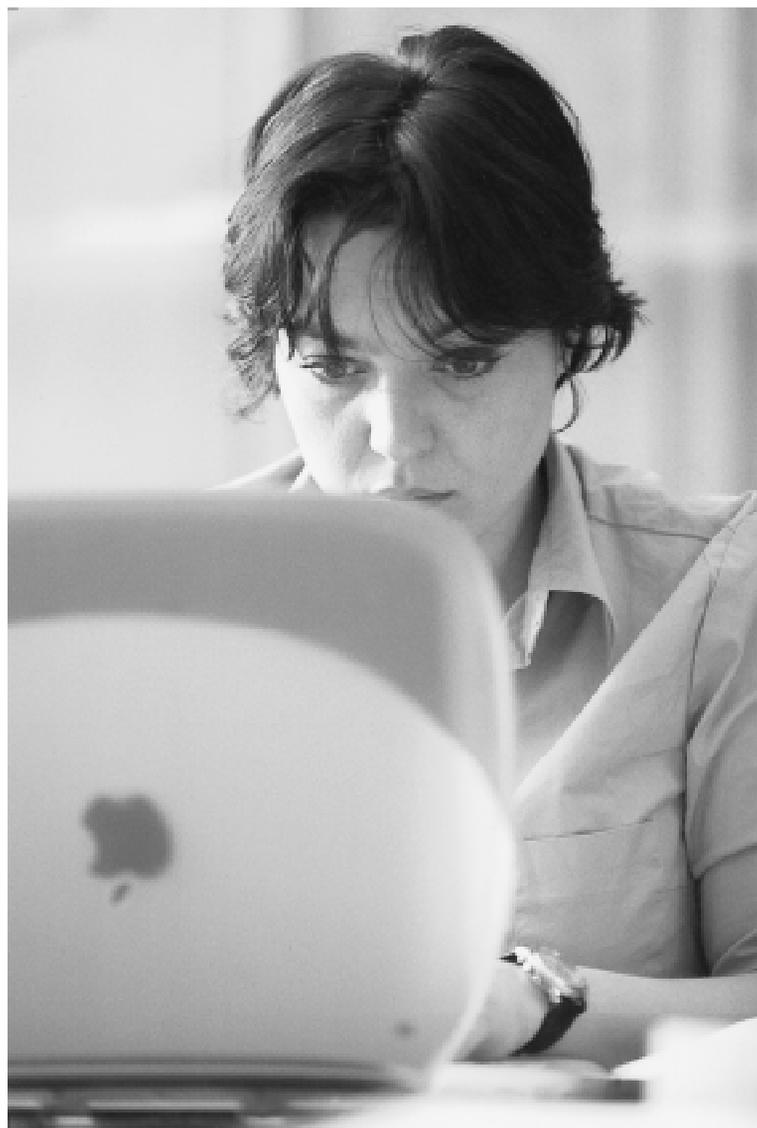
L'ASLOCA romande est intervenue auprès de la Fédération romande immobilière pour que les bailleurs, dans toute la Suisse romande, corrigent les erreurs qui se sont produites. ■

François Zutter

Valérie Garbani, secrétaire générale de l'ASLOCA romande

Tout démantèlement des droits des faibles doit être combattu

Valérie Garbani, secrétaire générale de l'ASLOCA romande élue par l'assemblée des délégués, vendredi 19 janvier 2001



(Photo: Keystone)

Même si vous n'êtes pas tout à fait une inconnue puisque vous siégez au Conseil national, qui êtes-vous?

V. Garbani: «D'origine tessinoise, j'ai toujours vécu dans le canton de Neuchâtel où je suis née il y a 34 ans. J'ai grandi dans un quartier que l'on qualifie de populaire, dans un milieu solidaire, ouvert aux autres. Avant de me tourner vers des études de droit au terme desquelles j'ai obtenu un

brevet d'avocate, j'ai exercé la profession de secrétaire. Mon expérience professionnelle et mon parcours de vie ont aussi été enrichis par les divers emplois que j'ai occupés en soirée et les week-ends pour financer mes études, tels que réceptionniste dans un centre sportif, sommelière. Profondément romande mais aucunement chauvine, j'ai appris à

connaître, voire à apprécier, les «Suisse et Suissesses alémaniques» ainsi que leur langue, en les côtoyant durant trois ans dans le cadre de mon engagement professionnel à Berne, au Parti socialiste suisse.

Actuellement, j'exerce de manière indépendante la profession d'avocate. Mes engagements personnels, politiques et professionnels sont motivés par mon incapacité à accepter les injustices et les inégalités, quelles qu'elles soient.»

Quel sens donnez-vous à votre engagement?

V. G.: «D'une part, les milieux immobiliers disposent d'un très puissant lobby pour assurer la défense de leurs intérêts et, d'autre part, la protection des locataires est à mon avis particulièrement menacée par la fronde de libéralisation qui secoue actuellement la Suisse. Les lois du marché ne sont à mon sens pas applicables à l'ensemble des biens et services, en particulier un appartement n'est pas un simple bien de consommation car nous n'avons pas le choix. Comme locataires, nous sommes toutes et tous des «clients captifs» puisque un toit nous est nécessaire et puisque nous n'avons, dans notre grande majorité, pas la vocation de vivre tels des Diogène dans des tonneaux. Le loyer grève déjà lourdement les budgets des ménages et il est nécessaire de s'opposer à toute révision du droit du bail qui aurait pour effet une hausse généralisée des loyers. Tout démantèlement des droits des parties faibles aux contrats doit être combattu, c'est ainsi que peut être résumé le sens de mon engagement.»

L'on dit que vous êtes tout à la fois combative et ouverte au dialogue et à la négociation. Quelles sont, désormais, vos priorités?

V.B.: «Les mouvements (associations, organisations, comités...)

Nils de Dardel cesse son activité professionnelle de secrétaire général de l'ASLOCA romande. Mais il continuera d'être actif dans notre grande association

sont le cœur d'une société démocratique puisque c'est en leur sein que s'expriment les voix des citoyennes et des citoyens, au-delà des appartenances politiques, des statuts et des milieux sociaux et c'est particulièrement vrai pour l'ASLOCA. Dans un premier temps, je souhaite donc aller à la rencontre des membres des différentes sections de l'ASLOCA, apprendre à les connaître et me faire

connaître pour que nous puissions définir ensemble les axes de notre future collaboration. Une de mes autres priorités sera évidemment de contribuer, avec l'ensemble des membres de l'ASLOCA, à assurer un succès en votation populaire de l'initiative fédérale «*pour des loyers loyaux*». J'espère également pouvoir nouer un dialogue et des échanges constructifs avec le *Mieterverband* en Suisse alémani-

que, de même que maintenir l'intérêt des médias à la cause des locataires. Finalement, j'espère pouvoir poursuivre l'excellent travail accompli par Nils de Dardel et je profite de la tribune qui m'est donnée ici pour lui souhaiter plein succès pour son avenir personnel et professionnel.» ■

*Propos recueillis par
Gérard Berger*

Nils de Dardel, secrétaire général sortant

Je continue à défendre les locataires!

Vous êtes secrétaire général de l'ASLOCA romande depuis 1994. Quels ont été les temps forts de ces années?

N. de Dardel: «Incontestablement, tout le travail et les événements qui ont concerné l'initiative «*pour des loyers loyaux*». D'abord, la rédaction de l'initiative à laquelle j'ai participé et qui a nécessité beaucoup de travail. Ensuite, la récolte des signatures en 1996, qui a été réalisée avec beaucoup d'efficacité en Suisse romande. Enfin, les discussions difficiles avec l'administration fédérale en relation avec le contre-projet élaboré par l'Office fédéral du logement.»

Y a-t-il eu des batailles perdues?

ND: «Bien sûr, car on ne gagne pas à chaque étape! Par exemple, le contre-projet à notre initiative fédérale constitue un succès pour les propriétaires et donc un insuccès pour les locataires. Mais la bataille décisive aura lieu plus tard en votation populaire. Nous conservons toutes nos chances, mais il faudra encore beaucoup travailler.

Il existe, dans les cantons et au niveau national, une lutte d'influence entre les milieux immobiliers et nous. Les organisations de bailleurs se battent depuis 1992 environ pour les *loyers du marché*. Nous avons jusqu'à maintenant bloqué cette offensive. Par exemple, l'initiative parlementaire de Rolf Hegestschweiler qui voulait affaiblir massivement les droits des locataires a finalement piteusement échoué au Conseil national.»



(Photo: Keystone)

Vous voilà directeur du Département de l'aménagement, des constructions et de la voirie de la Ville de Genève. Votre combat continue sous d'autres formes?

ND: «La vie ne doit pas être seulement un combat. Même en s'occupant professionnellement de la défense des locataires, il y a heureusement beaucoup de moments de trêve et d'harmonie. Dans mon nouveau travail, je m'occuperai surtout de la qualité de vie en ville, de la modération du trafic automobile, des problèmes d'environnement. Dans ces domaines, pour obtenir des résultats, il faut beaucoup de concertation, de discussion et de persuasion. Mais il faut aussi s'en tenir fermement à

une ligne de conduite bien précise.»

Alors, vous ne vous occuperez plus de la protection des locataires?

ND: «Au contraire! D'abord, je reste au Conseil national où je continuerai à défendre l'initiative «*pour des loyers loyaux*» et l'amélioration des droits des locataires. Ensuite, je continue de faire partie des comités de l'ASLOCA romande et de l'ASLOCA Suisse.

Enfin, je vais continuer de participer à la rédaction de *Droit au logement*.» ■

*Propos recueillis par
Gérard Berger*

Rues pour tous

Une qualité de vie améliorée



**Le 30 km/h
sauve
des vies**

Les enfants et les jeunes sont les victimes désignées de la route (trois fois plus souvent que les autres) de même que les personnes âgées de plus de 70 ans (11 fois plus souvent). Le 30 à l'heure est une chance pour eux. ■

«Rues pour tous» demande l'introduction du 30 km/h dans les quartiers d'habitation et sur les tronçons dangereux en localité

Le 4 mars 2001, les citoyennes et les citoyens seront appelés aux urnes. Parmi les objets soumis à leur décision, l'initiative «Rues pour tous» de l'Association Transports et Environnement (ATE). Elle demande l'introduction du 30 km/h dans les quartiers d'habitation et sur les tronçons dangereux en localité. Une qualité de vie améliorée.

Des millions de véhicules

En 1970, la Suisse comptait 1,6 million de véhicules automobi-

les. La progression s'est poursuivie sans discontinuer depuis 40 ans. Ainsi, en 1999, le parc s'est élevé à 4,2 millions de véhicules.

Si les avantages de la voiture sont incontestables (entre autres l'autonomie de mouvement, la rapidité de déplacement...), ce moyen de transport comporte aussi quelques aspects négatifs qu'il serait inutile de nier. Retenons: le bruit, les émissions polluantes, les accidents. L'initiative de l'ATE «Rues pour tous» n'a pas pour but d'interdire la circulation automobile privée. Pas

plus que son acceptation ne créerait le chaos routier. Elle propose une modification de nos comportements.

Bruit et recherche d'appartement

Une enquête publiée par la NZZ en 1988 le révèle: parmi les critères importants dans la recherche d'un logement, la question du bruit vient en quatrième place après le loyer (critère le plus important), l'espace, la lumière. Et loin devant la distance du lieu de travail, la desserte par les transports publics ou les facilités d'approvisionnement.

Or, selon l'Office fédéral de la statistique, 3000 km de tronçons routiers touchant la population dépassent les valeurs limites établies par l'ordonnance sur la protection contre le bruit (OPB) mise en vigueur en 1986. Bien des cantons n'appliquent pas encore cette ordonnance et aussi longtemps que les surcharges sonores dureront et que les mesures antibruit se feront désirer, la solution la plus efficace restera la diminution de la vitesse.

En effet, aucune mesure ne permet de réduire aussi rapidement et efficacement les nuisances sonores

(Photo: Keystone)



(Illustration: ATE)

Le texte de l'initiative

La constitution fédérale est complétée comme il suit:
 «La vitesse maximale générale autorisée à l'intérieur des localités est de 30 km/h.

L'autorité compétente peut accorder des dérogations dans les cas justifiés. Elle peut en particulier relever la vitesse maximale sur les routes principales pour autant que la sécurité des usagers de la route et la protection des riverains, notamment contre le bruit, soient respectées».

Art. 37^{bis}, 3^e al. (nouveau).

Les dispositions transitoires de la constitution fédérale sont complétées comme il suit:

«Dans l'année qui suit l'acceptation par le peuple et par les cantons de l'article 37^{bis}, 3^e alinéa, les autorités compétentes édictent les dispositions d'application nécessaires et ordonnent l'introduction des vitesses maximales à l'intérieur des localités.»

Art. 24 (nouveau).

dues à la circulation qu'une réduction de la vitesse. Lorsque les véhicules circulent à 30 km/h seulement au lieu de 50 km/h, le niveau de bruit diminue autant que si le trafic avait été réduit de moitié.

La qualité de vie croît très nettement dans les quartiers et le long des routes principales.

Un bienfait pour l'air que nous respirons

D'après une étude du TCS («Emissions nocives à différentes vitesses»), la modification du régime de vitesse entraînerait aussi une nette diminution de la production de dioxyde de carbone (-15%), d'oxyde d'azote (-40%) et de monoxyde de carbone (-45%). Elle entraîne une amélioration de la qualité de l'air que nous respirons. Cette affirmation est valable pour autant que le style de conduite adopté reste identique.

Le passage d'une conduite agressive à une attitude respectueuse des autres usagers et de l'environnement a des répercussions au moins aussi importantes.

Réduction de la vitesse dans les quartiers et changement du style de conduite sont les buts de cette initiative.

Le 30 km/h ramène la vie dans les quartiers

C'est particulièrement vrai dans les quartiers, la rue est aussi un lieu de vie. Or, en distinguant trottoirs et chaussée, on a aussi séparé les types de circulation, au détriment des plus vulnérables. Les enfants et les piétons n'ont souvent plus d'autres choix que de se tenir sur les trottoirs ou dans les cours.

L'adoption du 30 km/h permet de rompre ce cercle vicieux. Les habitants osent se retrouver dans la rue.

La circulation motorisée, les cyclistes et les piétons, les jeunes et les moins jeunes se partagent un même espace en respectant leurs besoins mutuels.

Une enquête réalisée par *Schweizer Familie* montre que les parents craignent plus que tout un accident de la route pour leurs enfants. Les statistiques leur donnent malheureusement raison: à partir de 4 ans, les accidents de la route représentent la cause de décès ou de blessures la plus fréquente.

Dossier: Gérard Berger

La limitation à 30 km/h n'est qu'une règle générale. Cette limite pourra être relevée dans les cas justifiés

Contre l'initiative «Rues pour tous»: Les arguments des opposants

Un groupe d'opposition, intitulé Comité suisse «Non au 30 km/h généralisé dans les localités», est notamment composé de l'Automobile-Club de Suisse (ACS), de l'Association suisse des transporteurs routiers (ASTAG), de 140 parlementaires, du TCS et de l'Union suisse des Arts et Métiers (USAM).

Pour eux, si elle était acceptée, l'initiative:

✓ ne pourrait pas être respectée sans de coûteuses mesures d'aménagement: les cantons et les communes devraient investir au moins 2 milliards de francs pour rendre la mesure réalisable;

✓ risquerait de compromettre la fluidité du trafic: entraînerait une réduction de la capacité des axes collecteurs et principaux, des bouchons et des ralentissements dans les communes;

✓ n'améliorerait pas la sécurité du trafic: ne permettrait pas

de réduire le nombre d'accidents. Leur gravité ne pourrait être amoindrie que si le 30 km/h généralisé était accepté et respecté par les automobilistes;

✓ n'engendrerait ni une amélioration de la qualité de l'air, ni une diminution du bruit;

✓ générerait les transports publics: le temps de transport serait plus long.

Source: Touring (TCS), 18 janvier 2001

Débat sur les loyers

Les partisans de la défense des locataires

Anne-Catherine Ménétreay
(Verts-VD)

«Il y a des domaines où l'on ne devrait pas se contenter de suivre le marché, soit parce que le marché est fou, soit parce qu'il est perverti. Par exemple, le marché des Natel est un marché fou parce qu'on donne des appareils qui ont pourtant un prix. Il est possible de se montrer indifférent au marché des Natel; ce n'est pas notre cas, mais on peut le faire. Il n'est en revanche pas possible de se moquer du marché du logement qui n'est pas un marché comme les autres, puisque personne n'a le choix de renoncer à se loger.»

Avec pertinence et sensibilité, **Anne Catherine Ménétreay** est intervenue en faveur de l'initiative «pour des loyers loyaux». Elle et son groupe, les Verts, ont soutenu toutes les propositions des défenseurs des locataires et combattu le contre-projet du Conseil fédéral.

Rudolf Strahm (socialiste, BE)

«Sur un point, le droit du bail actuel comporte une erreur de conception. Lorsque les intérêts hypothécaires augmentent, les loyers sont aussitôt tirés vers le haut; lorsque les intérêts hypothécaires sont à la baisse, les loyers restent inchangés et ne sont pas réduits. Cela a coûté aux locataires 5 milliards de francs, non compensés, pour la seule année 1999, selon une étude indépendante.»

Rudolf Strahm, président de l'ASLOCA-Suisse alémanique, s'est exprimé avec force en faveur des «loyers loyaux».



Anita Thanei et Nils de Dardel en discussion avec Peter Hess, président du Conseil national

Ce qu'elles

Meinrado Robbiani (démocrate-chrétien, TI)

«Le contre-projet est une option hypocrite, parce que, derrière un rideau de protection des locataires, il finit par codifier une péjoration de l'équilibre même entre bailleurs et locataires.»

Très isolé dans son groupe parlementaire, **Meinrado Robbiani**, avec des convictions sociales manifestes, a soutenu l'initiative et a tenté d'améliorer le contre-projet en faveur des locataires. Aucune de ses propositions n'a été acceptée.

Paul Rechsteiner (socialiste, SG)

«Le contre-projet, au plan de la répartition des revenus, est complètement à côté de la question. Au lieu de faire un pas vers plus d'égalité et d'opérer une compensation en faveur des personnes à faibles ou moyens revenus, qui ont été durement touchées pendant les an-

nées 90, il va très exactement en sens contraire: il favorise à nouveau les hauts revenus.»

Président de l'Union Syndicale Suisse, **Paul Rechsteiner** a argumenté en relation avec la politique des revenus.

Anita Thanei (socialiste, ZH), s'adressant aux parlementaires pro-immobiliers qui voulaient même que les loyers supérieurs de 20% aux loyers du marché ne soient pas abusifs: «M. Bosshard et autres Messieurs de ce côté! – car, aucune dame n'a fait de proposition sur cette question – soyez honnêtes, admettez et dites-le carrément: il n'y a pas de loyers abusifs».

Nils de Dardel (socialiste, GE)

«Les loyers usuels du marché, selon la méthode hédoniste préconisée par le Conseil fédéral, permettent la «Lockvogelpolitik», c'est-

Le débat consacré à notre initiative «pour des loyers loyaux» et au contre-projet du Conseil fédéral a démontré à quel point gouvernement et majorité étaient hostiles à une protection légale efficace des locataires

Les partisans des loyers du marché



(Photo: Keystone)

national, lors du débat sur les loyers.

Doris Leuthard (démocrate-chrétienne, AG)

«Il en va avec le logement comme avec les autres produits de consommation: plus il y a d'objets sur le marché, plus il y a de concurrence et donc de pression sur les prix. Autrement dit, le locataire doit aspirer à plus de marché.»

M^{me} **Leuthard**, rapporteuse de la commission du Conseil national, a un sourire séduisant, mais elle est une intégriste de la libéralisation. Pour elle, le marché réussit merveilleusement aux bailleurs, donc il doit réussir aussi merveilleusement aux locataires.

Rolf Hegetschweiler (radical ZH), à propos de la règle permettant tous les 4 ans au bailleur d'adapter le loyer au niveau du marché: «Il est complètement déplacé de prétendre qu'il s'agirait d'un «article pour spéculateurs»; il ne s'agit pas du tout de ça. Il s'agit seulement d'atteindre un



(Photo: Keystone)

Rolf Hegetschweiler: «Il s'agit seulement d'atteindre un rendement...»

rendement... Pour les loyers qui restent en dessous du niveau du marché, il s'agit du seul moyen pour parvenir tous les 4 ans, pas à pas, un peu plus près du loyer du marché. Sans cette possibilité, le bailleur serait presque contraint de résilier le bail pour obtenir un loyer conforme au marché.»

M. Hegetschweiler, représentant officiel du Hauseigentümer-

verband, ne fait pas dans la dentelle. La brutalité de la pensée – si l'on peut dire – hegetschweilienne est consternante. Pour lui, de deux choses l'une, ou le bailleur peut obliger le locataire à accepter les loyers du marché en le menaçant d'un congé, ou alors la loi doit obliger le locataire à accepter le loyer du marché.

s(ils) ont dit

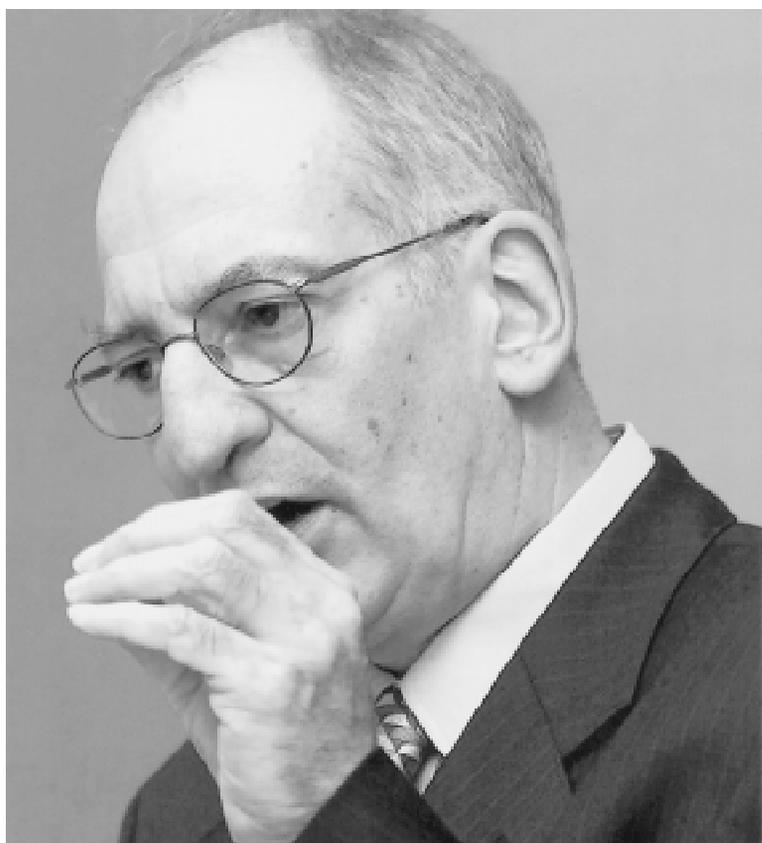
à-dire en français une espèce de chasse au pigeon. Un bailleur, pour attirer le locataire, conclut un bail à un loyer bas ou même très bas. Ensuite, après 4 ans, avec la formule du Conseil fédéral, il peut augmenter très fortement le loyer.»

Anita Thanei, vice-présidente de l'ASLOCA alémanique et **Nils de Dardel**, dans la commission des affaires juridiques et dans le débat au Conseil national, ont été les principaux défenseurs des locataires. Ils ont multiplié les propositions et les amendements pour tenter – malheureusement en vain – d'améliorer les droits des locataires. ■

Pascal Couchepin (radical, conseiller fédéral)

«L'initiative populaire, si elle était acceptée, conduirait à une insécurité qui casserait l'investissement, qui détruirait la possibilité pour les investisseurs d'envisager sur le long terme des investissements dans le domaine immobilier; les investisseurs se retireraient; cela irait à l'encontre des intérêts des locataires, qui verraient le marché agir à la hausse.»

Le conseiller fédéral Pascal Couchepin n'a pas hésité à recourir aux poncifs les plus élimés et a menacé de l'écroulement du marché immobilier si notre initiative était acceptée. En réalité, **Pascal Couchepin** a lui-même admis que le marché immobilier, avec le droit actuel, fonctionnait à la satisfaction des investisseurs. Or, notre initiative modifie le système actuel, en ce qui concerne les loyers, sur un seul



(Photo: Keystone)

Pascal Couchepin: «L'initiative casserait l'investissement.»

point: empêcher des hausses massives de loyers en cas de hausse des intérêts hypothécaires. Personne ne prétend que ces hausses massives de loyers sont indispensables à la bonne marche de l'économie im-

mobilière. Pascal Couchepin le premier qui veut supprimer tout lien entre intérêts hypothécaires et loyers. Notre initiative ne présente donc aucun risque économique pour les investisseurs. ■

Conseil national

Un contre-projet inacceptable

Le débat des 4, 5 et 11 décembre 2000 au Conseil national, consacré à l'initiative de l'ASLOCA «pour des loyers loyaux» et au contre-projet du Conseil fédéral, a démontré à quel point gouvernement et majorité du parlement étaient hostiles à une protection légale efficace des locataires.

En direction du marché

A maintes reprises, Pascal Couchepin, chef du Département fédéral de l'économie, a expliqué que son contre-projet allait en direction du marché. Le problème du Conseil

voir augmenter le loyer en référence à un meilleur rendement, pour le cas où les loyers du marché seraient – à leurs yeux – insuffisants!

Patiemment, Pascal Couchepin dut expliquer qu'une telle voracité conduirait inéluctablement à une débâcle des propriétaires en votation populaire. Le discours du gouvernement était en substance: chers propriétaires, nous vous offrons déjà un magnifique cadeau, ne demandez pas plus encore, car vous risqueriez une superbe raclée.

A l'issue des débats, le contre-projet du gouvernement a été adopté par

publiques. La majorité a décrété que seuls les loyers les plus chers devaient être pris en considération à l'exclusion des loyers bon marché! Autrement dit, le loyer bon marché ne fait pas partie du marché...

Les loyers du marché plus 15%!

Selon la constitution fédérale, un contre-projet à une initiative populaire est une démarche qui va dans le sens du but poursuivi par les initiants, mais avec d'autres moyens. Or, ce n'est pas le cas du contre-projet à l'initiative «pour des loyers loyaux», car il réduit massivement la protection légale sur les loyers au lieu de l'améliorer.

Ce contre-projet introduit comme règle principale que les loyers sont ceux fixés par le marché. De plus, il s'agit d'une référence aux loyers des baux conclus récemment, c'est-à-dire les plus chers. A ceux-ci, les bailleurs pourront encore ajouter un supplément de 15%. Si le locataire verse un loyer inférieur de 5% à celui du marché, il recevra une hausse de 20%.

Ce contre-projet est une pure folie. Quelques mois après son entrée en vigueur, il provoquerait une vague de hausses de loyers de 10% à 20% pour la majorité des locataires de ce pays.

La force de notre initiative

Face à ce non-sens économique et social, notre initiative reste la seule alternative valable permettant d'améliorer les règles actuelles du droit du bail. En effet, elle conserve les acquis et les avantages du droit actuel. Mais elle en supprime le principal inconvénient. Le lissage des intérêts hypothécaires permet une forte modération des majorations de loyers en période de hausse des intérêts hypothécaires. ■



fédéral était essentiellement de convaincre les propriétaires que le contre-projet leur était très favorable par rapport au droit actuel car il permettait «un rapprochement considérable par rapport au marché». Les plus extrêmes parmi les parlementaires-bailleurs voulaient plus de faveurs encore: ainsi, ils auraient voulu pou-

le Conseil national, avec cependant quelques dispositions plus favorables encore aux bailleurs que celles prévues par Pascal Couchepin. Notamment, les loyers comparatifs – calculés selon la méthode hédoniste – ne tiendraient pas compte des loyers des coopératives et des immeubles propriété de collectivités

Vaud: Démolition, transformations, rénovation

Importante victoire pour les locataires



Dans son jugement, le Tribunal administratif désavoue totalement le Service du logement

Les propriétaires d'un vieil immeuble à Nyon, comprenant huit appartements à loyers modérés, ont requis l'autorisation, en application de la loi vaudoise sur les démolitions, transformations et rénovation d'immeubles (LDTR), du Service cantonal du logement de transformer complètement l'immeuble en vue de la création de 3 appartements de haut standing. Pour mémoire, la LDTR soumet à autorisation les travaux de rénovation et transformation. Cette autorisation doit être refusée lorsque l'immeuble en cause comprend des logements d'une catégorie où sévit la pénurie. Dans cette affaire, le Service du logement a donné son feu vert à de très importants travaux de transformation et de rénovation en considé-

rant que l'état de vétusté de l'immeuble nécessitait une rénovation complète et lourde et que le coût de ces travaux était tel qu'il aurait pour conséquence de doubler les loyers. Ceux-ci n'entreraient ainsi plus dans la catégorie dite «à pénurie» et sortiraient donc du champ d'application de la LDTR.

Quelques locataires ont contesté cette décision du Service du logement et ont recouru auprès du Tribunal administratif (TA).

Dans son jugement, le TA désavoue totalement le Service du logement, estimant qu'il a violé la loi et annule sa décision.

Dans ses considérants, le TA rappelle que le but essentiel de la loi est

de prévenir la diminution, lors de transformation et de rénovation, du nombre de logements à loyers modérés. En résumé, le TA dit que le Service du logement s'écarte de la loi pour justifier l'autorisation accordée. Le Service du logement estimait que, lorsque des travaux indispensables sont très importants et ne peuvent plus permettre de conserver des appartements à loyers modérés, l'autorisation devait être accordée et le propriétaire pouvait faire ce qu'il veut.

L'autorisation devrait être refusée

Le TA, au contraire, estime justement que dans une telle hypothèse l'autorisation doit être refusée. Car en permettant que des appartements à loyers modérés disparaissent du marché locatif, le Service du logement néglige le but spécifique de la LDTR, soit précisément que des logements ne sortent de la catégorie où sévit la pénurie. En d'autres termes, le Service du logement doit veiller à ce que les propriétaires ne procèdent qu'aux travaux indispensables et ne modifient pas le standing du logement.

Un jugement important

Enfin, le TA précise que, si malgré tout des travaux jugés indispensables font sortir les appartements rénovés de la catégorie protégée, une autorisation ne peut être délivrée qu'assortie de conditions, soit une surveillance et un contrôle des loyers pendant une durée déterminée.

Ce jugement est une importante victoire pour les locataires, car il rappelle le Service du logement à son devoir d'être le gardien du parc locatif actuel. Ainsi rappelé à l'ordre, le Service du logement ne pourra plus se permettre d'autoriser tout et n'importe quoi et il devra appliquer scrupuleusement la loi. Il était temps. ■

Anne Baehler Bech

Vaud

Le Tribunal des baux a besoin de renfort

Depuis sa création, le Tribunal des baux a de la peine à faire face à l'afflux de requêtes

Depuis sa création il y a bientôt vingt ans, le Tribunal des baux du canton de Vaud a régulièrement eu de la peine à faire face à l'afflux toujours plus nombreux de requêtes. Il est périodiquement engorgé. Cela fait plus d'une année qu'il n'arrive plus à suivre, depuis qu'il a dû faire face à de nombreuses demandes de baisses de loyer. Il faut compter actuellement près d'une année entre le dépôt d'une requête et la première audience.

Le Tribunal de baux a régulièrement réclamé des moyens supplémentaires au Tribunal cantonal. A la fin du printemps 2000, le Tribunal cantonal a donné suite à la demande du Tribunal des baux et obtenu du Conseil d'Etat et du Grand Conseil les moyens financiers né-

cessaires pour engager un vice-président et un greffier supplémentaires pour absorber la surcharge accumulée. Ces renforts sont entrés en fonction en mai 2000.

Mauvaise évaluation

Tous ceux qui fréquentent régulièrement le Tribunal des baux ont pu constater que ces renforts étaient utiles, nécessaires et ils ont cru qu'ils resteraient en place, sinon toujours, au moins jusqu'à ce que les retards soient éliminés. Tel ne sera pas le cas, puisque la vice-présidente ad hoc supplémentaire a quitté le Tribunal des baux à la fin de décembre.

Il paraît que le Tribunal cantonal estime que l'engagement de cette

vice-présidente n'a pas permis de diminuer le nombre de dossiers en souffrance et que de nouvelles études d'évaluation des besoins doivent être effectuées. Pour prendre sa décision, le Tribunal cantonal s'est apparemment basé sur des résultats très partiels pour faire une extrapolation simpliste.

Pourtant, depuis plusieurs années, le Tribunal cantonal ne cesse de se plaindre de l'insuffisance des moyens qui lui sont accordés par l'autorité politique. Mais si de lui-même il renonce à des moyens supplémentaires pourtant largement reconnus, il risque à l'avenir de n'être plus pris au sérieux. ■

Jacques-André Mayor

Genève

Garantie de loyer

Le procureur général a une fâcheuse tendance à estimer que ce type de litige est de nature purement civile

A Genève, la loi protégeant les garanties fournies par les locataires stipule que toute garantie de loyer en espèces doit être constituée sous la forme d'un dépôt bloqué auprès d'un office de consignation ou bancaire. Ce type de compte comporte la signature du bailleur et du locataire.

Ainsi, l'argent versé par le locataire est protégé, car le bailleur ne pourra en obtenir le versement total ou partiel par la banque qu'avec l'accord écrit du locataire ou par décision d'un juge.

Le bailleur ou la régie qui reçoit la garantie en espèces du locataire doit impérativement, dans les 10 jours, la déposer sur un tel

compte. A défaut, il doit la restituer au locataire avec intérêts.

Surtout, la loi prévoit que celui qui contrevient à ces dispositions est passible des arrêts ou de l'amende.

En d'autres termes, le bailleur qui conserve sur son propre compte la garantie fournie par un locataire commet une infraction pénale.

De façon un peu légère, un substitut du procureur général avait simplement classé la plainte d'un locataire contre un bailleur, qui avait gardé par-devers lui une garantie de 10 500 francs

Heureusement, sur recours du locataire, la chambre d'accusation du

canton de Genève a annulé cette décision de classement et renvoyé la plainte au parquet du procureur général pour que celui-ci l'instruise et le cas échéant condamne le bailleur ou l'envoie en jugement devant le tribunal de police.

Le procureur général a une fâcheuse tendance à estimer que ce type de litige est de nature purement civile et que le locataire peut se contenter d'agir en restitution de cette garantie devant le tribunal des baux et loyers. Avec raison, la chambre d'accusation rappelle que cela n'exclut pas la voie de la plainte pénale. ■

Sabina Mascotto

Genève

Bernard Nicod ou... le must du bon régisseur!

Les progrès de la communication électronique ne conduisent pas, dans le cas particulier, à un progrès de la liberté pour le locataire



La Tribune de Genève du 22 décembre 2000 nous informe des efforts déployés par Bernard Nicod, régisseur lausannois, pour s'implanter dans le canton de Genève.

Les régisseurs genevois ne sont évidemment pas contents de cette concurrence.

Tout particulièrement, la Tribune de Genève relève ce qui suit: «Il est vrai que ce dernier [Bernard Nicod] offre des prestations non négligeables aux yeux des clients propriétaires: l'argent des loyers va directement sur un compte bancaire au nom du propriétaire; de plus, celui-ci peut savoir à chaque instant si ses locataires sont à jour ou pas dans le versement du loyer,

par exemple, ceci grâce à Internet et à un numéro de code personnel.»

Cette information donne matière à réflexion.

1) Tout d'abord, certains régisseurs ont utilisé l'argent des loyers à des fins personnelles. Par exemple, on a longtemps soupçonné que les loyers étaient placés, de manière plus ou moins spéculative, sur le marché financier et que les rendements bénéficiaient aux seuls régisseurs. Aujourd'hui, semble-t-il, le must du bon régisseur est de donner toutes garanties à son client propriétaire quant à une gestion loyale.

2) Les progrès de la communication électronique ne conduisent pas, dans le cas particulier, à un progrès de la liberté pour le locataire. Au contraire, ce dernier, pour le paiement de son loyer, va être maintenant placé sous la double surveillance du régisseur et du propriétaire lui-même...

Dans notre pays, le paiement régulier du loyer par le locataire, avec la défense nationale, la neutralité et la propreté, est un des piliers de la société. Grâce à Internet et à Bernard Nicod, pas de danger que ce pilier ne se fissure. ■

Nils de Dardel

Fribourg

Histoire vraie d'une régie fermée



«J'ai essayé de porter ma lettre de résiliation à la régie, mais je n'ai pas pu lui remettre cette lettre car ses bureaux étaient fermés entre Noël et Nouvel-An»

Un locataire fribourgeois nous explique: «J'ai reçu un avis de majoration de loyer pour mon logement le 22 décembre 2000. Comme mon loyer est déjà trop élevé et que j'ai l'occasion de déménager, j'ai décidé immédiatement après Noël, le 26 décembre, de résilier le bail pour le 31 mars 2001. J'ai essayé de porter ma lettre de résiliation à la régie, mais je n'ai pas pu lui remettre cette lettre car ses bureaux étaient fermés entre Noël et Nouvel-An. J'ai alors envoyé ma lettre par la poste. La régie prétend maintenant que mon congé n'est pas valable car il n'a pas été reçu avant le 31 décembre au plus tard, soit

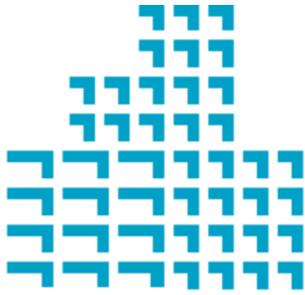
dans le délai contractuel de 3 mois avant le 31 mars; elle veut donc m'obliger à payer le loyer jusqu'au 31 octobre, prochaine échéance du contrat. Qu'en pensez-vous?».

Réponse de DAL

La date déterminante pour la signification d'un congé est bien celle de la réception par le destinataire. Toutefois, selon l'art. 269 d CO, un avis de majoration de loyer doit parvenir au locataire 10 jours au moins avant le début du délai de résiliation. Le législateur a en effet donné au locataire un délai de 10 jours pour lui permettre de rési-

lier son bail lorsqu'il reçoit une hausse de loyer. Le respect élémentaire de la bonne foi implique donc que le bailleur qui notifie une majoration ne prenne pas simultanément des dispositions qui empêchent le locataire de résilier le bail dans les 10 jours suivant la réception de l'avis de hausse. Il est donc vraisemblable que le juge, si l'affaire devait être tranchée judiciairement, admettrait que la régie commet un abus de droit et que le congé serait donc déclaré valable pour le 31 mars. ■

Marie-Thérèse
Maradan-Ledergerber



ASLOCA

Nos permanences à votre service

FRIBOURG

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

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

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

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

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

Cons. en langue allemande: chaque 1^{er} jeudi du mois de 19 h à 20 h.
Bulle: Centre médico-social, place de la Gare 5, 3^e étage, 1^{er} et 3^e lundis du mois dès 20 h.

Estavayer-le-Lac, Hôtel-restaurant du Port, 2^e et 4^e jeudis du mois dès 20 h.

Romont, Café de l'Ange, 1^{er} et 3^e jeudis du mois de 19 h à 20 h.

GENEVE

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

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

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

JURA

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

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

JURA BERNOIS ET BIENNE

ASLOCA-Courtellary-Moutier
c/o adresse: Espace Noir, 29, rue Francillon, 2610 St-Imier
Moutier: consultations au 6, passage de l'Ours, le vendredi de 14 h 30 à 17 h, sur rendez-vous (032) 493 37 89, le mardi et le vendredi matin.

Saint-Imier: consultations les 2^e et dernier jeudis du mois dès 18h, sur rendez-vous (032) 941 35 35.

ASLOCA-Bienne

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

NEUCHÂTEL

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

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

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

VALAIS

ASLOCA-Valais
Secrétariat: 1, rue de 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^e étage, 1^{er} et 4^e 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 495, 1110 Morges 1
Tél. (021) 802 23 40
Consultations: 3, rue de la Gare, mercredi après-midi et vendredi sur rendez-vous et tous les mardis de 18 h 30 à 20 h sans rendez-vous.

ASLOCA-Nord vaudois
Adresse: Case 92 1401 Yverdon-les-Bains
Orbe: tél. (024) 441 35 19 de 19 h à 20 h.
Yverdon: permanence téléphonique (024) 423 69 74, fax 423 69 03. Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Centre social). Toutes les 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^a, Les Plantaz 1260 Nyon.
Rendez-vous par téléphone les mardis et jeudis de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h au (022) 361 32 42. Consultations: 13^a, Les Plantaz (Gais-Logis).

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

ASLOCA-Rolle-Aubonne
Adresse: Case 201, 1180 Rolle
Rolle: 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. Nils de Dardel
ASLOCA-Rive
27, boulevard Helvétique
Case 3055, 1207 Genève
Tél. (022) 737 21 21
Fax (022) 737 21 35

Site internet de l'ASLOCA
www.asloca.ch

Le Droit au logement paraît six fois par année

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

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

Abonnement simple:
Fr. 13.— par année

Rédacteur responsable:
Gérard Berger
case postale 3001
2303 La Chaux-de-Fonds 3
e-mail: abatech@bluewin.ch

Imprimerie
Atar Roto Presse SA,
Genève

Bulletin de commande
de l'ouvrage de David Lachat

« Le bail à loyer »

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

Nom: _____ Prénom: _____
Adresse exacte: _____
N° postal: _____ Localité: _____
Date: _____ Signature: _____

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

Pierre Wessner

Nouveau droit du divorce et appartement familial



Pierre Wessner, professeur de droit à l'Université de Neuchâtel.

«Le logement revêt une importance essentielle pour la famille et bénéficie ainsi d'une protection juridique particulière.

Ces règles de protection reçoivent leur application naturelle en cas de mésentente dans le couple»

Pierre Wessner, avocat, docteur en droit, est professeur ordinaire de droit des obligations à la faculté de droit et des sciences économiques de l'Université de Neuchâtel depuis 1983; il a notamment présenté une contribution lors du dernier Séminaire sur le droit du bail en automne 2000 sur le sujet de l'attribution du logement familial dans le cadre de la procédure en divorce.

Que peut-on dire de la protection du logement de la famille en droit suisse?

PW: «Le logement revêt une importance essentielle pour la famille et bénéficie ainsi d'une protection juridique particulière.

Ces règles de protection reçoivent leur application naturelle en cas de mésentente dans le couple, quand un époux est tenté de résilier le bail par exemple. Ainsi, l'époux locataire ne peut pas résilier le bail sans le consentement écrit de son conjoint et le bailleur qui envoie le

congé doit signifier l'avis sous pli recommandé séparé à chaque conjoint, qui peut faire valoir les droits découlant du bail de manière individuelle.»

Pouvez-vous nous citer les nouveautés apportées par le nouveau droit du divorce, entré en vigueur le 1^{er} janvier 2000?

PW: «Le risque existait que l'époux non titulaire des droits sur le logement, souvent l'épouse, qui se voyait en particulier attribuer les enfants, doive renoncer à mener son existence dans l'appartement occupé jusqu'alors. D'où le nouvel art. 121 CC, qui donne au juge le pouvoir d'attribuer le bail qui porte sur le logement de la famille si une telle décision se justifie.

Cette règle vise avant tout l'intérêt primordial de l'enfant à pouvoir maintenir son cadre de vie, à un moment de son existence où il se trouve séparé de l'un de ses parents.»

Quels sont les critères que le juge va retenir pour attribuer le logement familial à l'un ou l'autre des époux?

PW: «L'octroi du logement familial à l'un des ex-époux est subordonné à des motifs importants, notamment l'intérêt des enfants ou l'intérêt propre du conjoint à maintenir son cadre de vie dans le logement (motif de santé ou professionnel par exemple). Enfin, la capacité financière des époux ne sera pas absente de l'appréciation du juge.

L'époux bénéficiaire devient de plein droit locataire (s'il ne l'était pas) ou locataire exclusif (s'il était colocataire). Partant, l'autre époux perd sa qualité de locataire ou de colocataire. C'est un cas de transfert de bail, mais l'ancien locataire restera solidairement responsable du loyer jusqu'au plus prochain terme de résiliation, mais au plus pour deux ans.»

Le bailleur peut-il s'opposer à l'attribution faite par le juge?

PW: «Le bailleur n'est pas partie à la procédure en divorce et le transfert de bail lui est imposé. En principe il ne saurait arguer du changement de locataire pour résilier prématurément le bail. On doit admettre que le juge avertisse le bailleur de sa décision.»

Quel est votre avis sur cette nouvelle réglementation?

PW: «Il s'agit d'une innovation intéressante et indispensable au vu de son utilisation, ce d'autant plus qu'une telle réglementation est déjà connue dans la plupart des pays qui nous entourent.

Cette application restera toutefois peu fréquente, dans la mesure où le plus souvent les époux s'entendent sur l'attribution de l'appartement. Les circonstances financières jouent également un rôle déterminant sur la possibilité de conserver le logement.»

*Propos recueillis par
Carole Aubert*