

# DROIT AU LOGEMENT

*Le journal de l'ASLOCA*



(Photo: Valdemar Verissimo)

JAB  
1006 LAUSANNE  
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT  
JOURNAL DE L'ASLOCA  
N° 182 / NOVEMBRE 2007  
TIRÉ A 87 200 EXEMPLAIRES

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

**L'ASLOCA  
dépose plainte  
pour contrainte et  
extorsion  
Enquête de police  
à Genève**

**LE DOSSIER DU DAL  
LES APPAREILS ELECTROMÉNAGERS SONT TROP GOURMANDS**

# Réparer ou changer? Trouvez l'équilibre



par Carlo Sommaruga

**P**our les locataires, la nouvelle composition du Parlement issue des élections d'octobre 2007 est une régression. En effet, au Conseil national, le rapport entre la gauche - qui défend toujours la cause des locataires - et la droite - qui, sauf exceptions, soutient systématiquement les milieux immobiliers - s'est effrité au détriment de la gauche: actuellement 64 contre 126, auparavant 69 contre 121.

Outre cette majorité politique favorable aux bailleurs, une récente étude montre que les propriétaires de leur logement sont majoritaires au sein du Parlement. Cette catégorie sociale est donc surreprésentée par rapport à la moyenne suisse qui se situe à 33%.

En guise de consolation, relevons deux faits. Primo, sur l'ensemble de la Suisse le nombre d'élus proches de l'ASLOCA au Conseil national est resté stable. Ainsi, le président et le secrétaire général de l'ASLOCA romande ont retrouvé leur fauteuil au Conseil des Etats et au Conseil national. Secundo, la gauche plurielle sort renforcée au Conseil des Etats. Un plus pour les locataires, lorsque l'on sait l'approche conservatrice de cette chambre sur toutes les questions sociales.

Au cours de cette législature, le parlement abordera la révision du droit du bail. Accord national entre partenaires sociaux ou pas, le risque est grand de voir le nouveau parlement plier sous la pression des milieux immobiliers au moment de discuter la proposition du Conseil fédéral. Espérons que la volonté de Madame Doris Leuthard de voir aboutir une révision équilibrée - introduisant le principe de l'indexation des loyers - puisse trouver une majorité politique au parlement.

Toutefois, ce principe ne suffit pas. C'est dans les détails d'une réforme législative que se cache le diable. Il faudra donc que les forces politiques qui se définissent du centre soient sensibles aux points de détails contestés par les locataires pour qu'une révision acceptable puisse voir le jour.

Autre enjeu de la législature: l'introduction d'avantages fiscaux pour les propriétaires de logement. L'offensive pour l'épargne-logement a d'ailleurs été lancée au parlement et par voie d'initiatives populaires juste avant les élections (voir page ci-contre).

Sur toutes ces questions, l'ASLOCA doit être prête à réagir par référendum s'il le faut. L'engagement militant sera donc encore et toujours l'allié indispensable à l'activité de nos élus au Parlement.

## SOMMAIRE:

### SUISSE

PAGE 03: L'épargne-logement antisociale, inopérante et inutile

### INITIATIVE

PAGE 05: Ces antennes de téléphonie mobile qui dérangent

### DOSSIER DU DAL

PAGES 06-09: Frigo et lave-linge coûtent fort cher en électricité. Interview d'un réparateur de «La Bonne Combine», Laurent Zahn

### GENÈVE

PAGES 10-11: Plainte pénale contre la Zurich Assurances

### FRIBOURG

PAGE 12: Résilier son bail avant terme réserve des surprises

### VAUD

PAGE 13: Il ne reste que 10 commissions de conciliation sur 19

### NEUCHÂTEL

PAGE 14: Une hausse de loyer induite de 44% au Locle

# Un système injuste et inefficace

De longue date, les milieux immobiliers essaient d'obtenir des avantages fiscaux pour les propriétaires, surtout pour ceux qui possèdent leur logement. Parmi les instruments proposés, l'épargne-logement a toujours été en bonne place. C'est un système de déductions fiscales qui vise théoriquement à permettre à chaque contribuable de déduire annuellement de son revenu, pendant une période déterminée, une somme maximale qu'il devra utiliser pour l'achat de son logement.

Dans les années 1980, certains cantons - convaincus de la croissance future du taux de propriétaires de logement - avaient introduit le système de l'épargne-logement, notamment les cantons de Bâle-Campagne et de Genève.

Toutefois, avec l'entrée en vigueur en 1993 de la loi fédérale sur l'harmonisation des impôts directs des cantons et des communes (LHID), les cantons ont progressivement dû mettre un terme aux déductions fiscales sur l'épargne-logement. La LHID limite en effet les déductions que les cantons peuvent accorder. Les déductions pour l'épargne-logement n'avaient pas été retenues par le législateur. Ce système est donc définitivement illégal depuis 2005.

## VINGT ANS DE FORCING INUTILE

Avec l'appui du canton de Bâle-Campagne, les milieux immobiliers font depuis vingt ans le forcing pour maintenir, puis réintroduire ce système injuste dans les régimes fiscaux cantonaux.

Le coup d'envoi a été le lancement de l'initiative «Propriété du logement pour tous» qui échoua

lamentablement devant le peuple en février 1999 avec 58,7% de non. Selon l'analyse VOX, les locataires avaient rejeté massivement l'initiative, mais de plus les électeurs avaient considéré que l'initiative «aurait favorisé fiscalement les propriétaires sur le dos de la communauté».

Avec un cynisme peu croyable, cinq semaines après le vote populaire, le conseiller national radical Gerold BUHRER - aujourd'hui président d'Economiesuisse - déposait une motion demandant au Conseil fédéral de revenir à la charge sur cette question.

## PAS DE CADEAUX FISCAUX AUX PROPRIÉTAIRES

En 2003, lors de l'adoption du fameux paquet fiscal par le parlement, la majorité bourgeoise - à la demande des milieux immobiliers - ajouta l'épargne-logement au dit paquet. Le résultat du référendum fut sans appel: le 16 mai 2004, ce fut un sec rejet à 65,9%. L'analyse VOX relevait que le paquet fiscal, contre lequel l'ASLOCA s'était engagée, avait été massivement rejeté par les locataires. Ceux-ci avaient refusé les cadeaux fiscaux aux propriétaires.

Cette fois encore, quelques semaines après le vote populaire, le canton de Bâle-Campagne, l'UDC et un conseiller national bâlois déposèrent des initiatives parlementaires pour revenir sur le choix du peuple. Le 29 septembre 2007, peu avant les élections fédérales, le Conseil national a donné suite à ces trois initiatives. Le Conseil des Etats les avait rejetées. Le 10 octobre 2007, la Commission de l'économie et des redevances de ce conseil proposait à nouveau de ne pas entrer en matière.

## ARROGANCE

### MALGRÉ DEUX ÉCHECS

Malgré deux votes populaires négatifs et le rejet de l'épargne-logement tant par le Conseil fédéral que par la majorité des cantons, les milieux immobiliers relancent avec une arrogance peu commune une initiative populaire. Cette initiative lancée en septembre 2007 permettrait de déduire fiscalement jusqu'à 15'000 francs annuels pendant dix ans pour l'achat d'un logement.

Ajoutez une deuxième déduction fiscale maximale de 5'000 francs par an pour les mesures d'économie d'énergie réalisées sur sa propre maison. Et voilà un revenu défiscalisé allant jusqu'à 200'000 francs sur dix ans.

Point besoin d'être grand sorcier pour savoir qui peut épargner jusqu'à 20'000 francs par année uniquement pour son logement. Ce n'est en tout cas pas la majorité des locataires de ce pays. Mais bien une minorité de contribuables aisés.

Les locataires n'ont donc aucun intérêt à signer cette initiative.

## UNE MESURE SANS AUCUNE PORTÉE

Au fait l'épargne-logement est-elle efficace pour promouvoir la propriété individuelle du logement?

Manifestement pas. La quote-part des propriétaires entre 1990 et 2000 a évolué de 9,45% à Bâle-Campagne - où la loi autorisait de larges déductions pour les futurs propriétaires - alors qu'elle augmentait de 10,37% sur l'ensemble de la Suisse.

L'épargne-logement n'est pas seulement un instrument fiscal injuste: il est aussi inefficace.

L'ASLOCA se mobilisera le moment venu contre celle-ci dans le cadre de la campagne de votation.

Carlo Sommaruga

# Vivre en paix et dans la dignité

Dans sa série consacrée aux droits humains, le Centre Europe-Tiers Monde (CETIM) vient de publier une brochure sur le droit au logement. Elle présente des textes pertinents sur le contenu et la portée de ce droit ainsi que les mécanismes de protection existant aux niveaux national, régional et international. Brève présentation de cette brochure.

Le droit au logement est un droit universel. Il est reconnu au niveau international et dans plus de 100 Constitutions nationales dans le monde. Le Rapporteur spécial de l'ONU sur le droit au logement, M. Miloon KOTHARI, le définit comme suit: «Le droit fondamental de la personne humaine à un logement convenable est le droit de tout homme, femme, jeune et enfant d'obtenir et de conserver un logement sûr dans une communauté où il puisse vivre en paix et dans la dignité.»

## 100 MILLIONS DE SANS-ABRI

En dépit de ce droit, les sans-abri, les mal-logés et les expulsés sont de plus en plus nombreux dans toutes les villes et les campagnes de la planète. Plus de 4 millions de personnes ont été expulsées de force de leur logement entre 2005 et 2006. Dans le monde aujourd'hui, 100 millions de personnes sont sans-abri et plus d'un

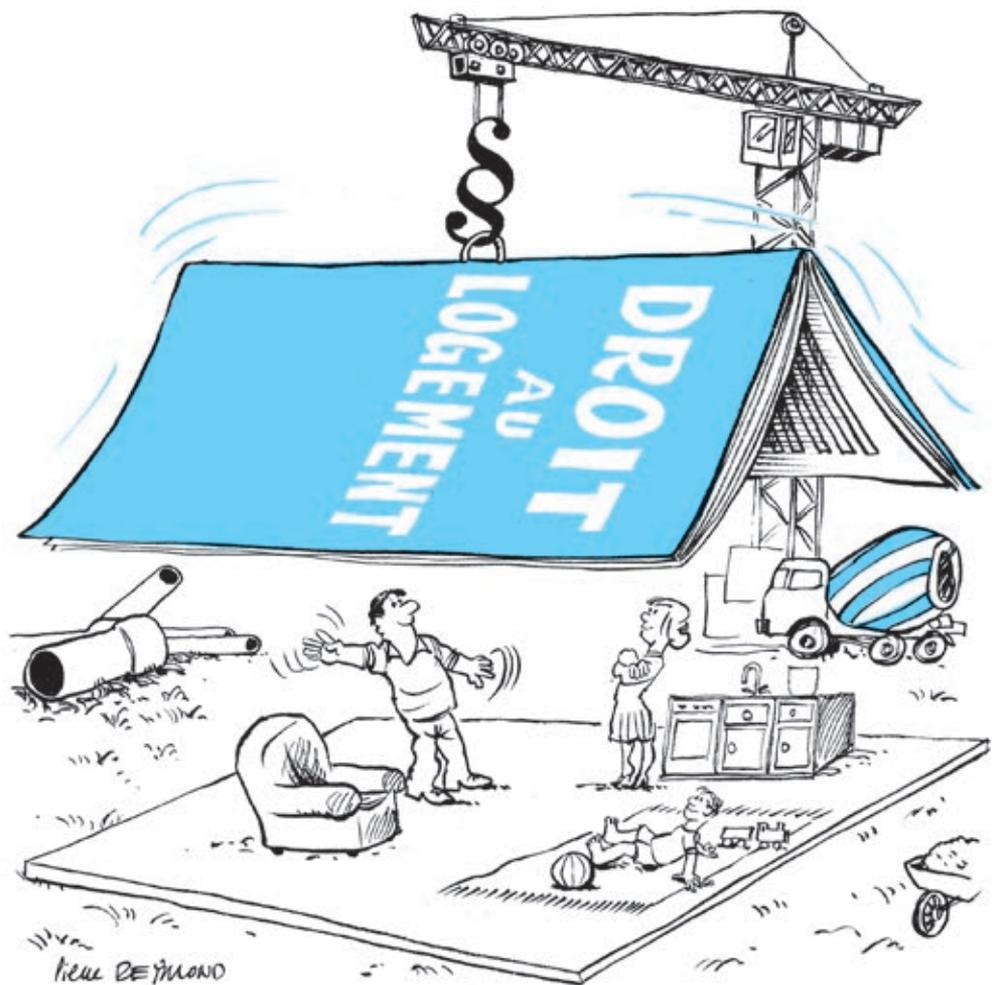
milliard de personnes sont mal-logées.

## S'ATTAQUER À LA SPÉCULATION ET AUX DISPARITÉS

La négation du droit au logement entraîne en cascade des conséquences dramatiques et cause de multiples violations des droits humains dans les domaines de l'emploi, de l'éducation, de la santé, des liens sociaux, de la participation aux prises de décisions (privation des droits civiques entre autres). Pour réaliser pleinement le droit au logement pour tous,

il faut s'attaquer aux causes profondes du nonaccès au logement dans le monde, notamment la spéculation sur la terre et la propriété, les expropriations et les expulsions forcées, l'exode rural et l'accroissement des bidonvilles, la discrimination contre les groupes vulnérables - tels femmes, enfants, réfugiés, migrants, et les personnes âgées ou handicapées - les catastrophes naturelles et les conflits armés ainsi que les effets négatifs de la privatisation des services publics.

Melik Özden



LA BROCHURE SUR LE DROIT AU LOGEMENT EST DISPONIBLE GRATUITEMENT SUR LE SITE DU CETIM EN TROIS LANGUES (FRANÇAIS, ESPAGNOL ET ANGLAIS).

LA VERSION IMPRIMÉE PEUT ÊTRE COMMANDÉE (4.- FRANCS) AU:

Centre Europe-Tiers Monde  
RUE J.-C. AMAT 6  
CH-1202 GENÈVE  
TÉL.: +41 (0)22 731 59 63  
COURRIEL: cetim@bluewin.ch

VISITEZ SON SITE INTERNET:  
WWW.CETIM.CH

# Vous vous méfiez des antennes? Signez

Une initiative a été lancée à Genève pour que les habitants puissent faire valoir leur opinion lors de l'installation d'antennes de téléphonie mobile. L'opérateur devrait solliciter l'avis de tous les voisins de la future antenne avant de pouvoir planifier des travaux. En outre, un mécanisme nouveau renforcerait le contrôle direct des rayonnements ionisants.

Question antennes de téléphonie mobile, de très nombreux habitants se trouvent mis devant un fait accompli. Un beau matin, ils voient débouler dans la cage d'escalier des ouvriers venus installer une antenne sur le toit de leur immeuble à leur insu ou alors ils aperçoivent sur l'immeuble voisin un mât chargé d'émetteurs-récepteurs.

## TRANSPARENCE ET PARTICIPATION CITOYENNE

Souvent des pétitions et des oppositions circulent à grande vitesse et sont adressées à la Police des constructions ou à la régie. Trop tard! s'entendent-ils souvent dire. Les délais sont dépassés. Il n'est juridiquement plus possible de faire bouger quelque chose. Une frustration qu'un nombre croissant d'habitants a du mal à supporter.

Un groupe de citoyens s'est lancé dans le difficile pari de modifier les règles du jeu: 10'000

signatures à collecter d'ici au 10 février 2008 pour créer une transparence et renforcer la participation citoyenne en matière d'installation d'antennes de téléphonie mobile.

## DES REGISTRES À CONSULTER EN LIGNE

Le premier volet de l'initiative veut donner la possibilité à tout un chacun d'accéder par Internet à un registre des immeubles sur lesquels sont installées des antennes et à un registre des antennes elles-mêmes. Ce deuxième registre devant permettre de connaître la puissance d'émission de l'antenne en temps réel.

Cette transparence permettrait à chaque locataire ou acquéreur à la recherche d'un logement de décider s'il veut louer ou acheter un logement dans un immeuble doté d'une antenne sur le toit ou situé à proximité d'une telle installation.

Par ailleurs, l'information en temps réel relative à la puissance d'émission de chaque antenne - aujourd'hui techniquement tout à fait réalisable sans grands frais - permettra de rassurer l'ensemble de la population. Une bonne part de celle-ci est en effet persuadée qu'il y a un dépassement régulier des normes maximales fixées par l'Ordonnance fédérale sur le rayonnement non ionisant (ORNI). Or, aujourd'hui les contrôles inopinés de puissance des antennes sont difficiles à effectuer pour le simple pékin.

## ACCORD EXPLICITE DES VOISINS

Les chances de remettre en cause une installation d'antennes sont actuellement très faibles. Par manque d'information, les habitants agissent trop tard, invoquent souvent de mauvais arguments ou n'ont tout simplement pas la qualité pour agir. L'initiative propose donc

## SOUTENEZ CETTE LUTTE CONTRE LES ANTENNES UMTS

Si vous souhaitez signer l'initiative, vous pouvez télécharger le formulaire de signature sur [www.antenneavous.ch](http://www.antenneavous.ch) et le retourner avec le plus de signatures possible à l'association «L'antenne est à vous», rue Alexandre-Gavard 28 1227 Carouge

de renverser la logique administrative actuelle. Elle vise à obliger les opérateurs de téléphonie mobile à solliciter l'accord formel des voisins - locataires ou propriétaires - avant de pouvoir déposer une requête auprès de l'autorité compétente.

Ainsi, l'opérateur de téléphonie mobile devra mettre en œuvre tout son pouvoir de conviction pour amener les locataires ou propriétaires des immeubles voisins en zone urbaine et ceux vivant dans un rayon de 50 mètres en zone agricole ou en zone villa, à accepter formellement l'implantation d'une antenne. L'opérateur devra ainsi aller vers chaque personne pour la convaincre de l'opportunité et de la nécessité d'installer l'antenne.

Il s'agit là d'une nouveauté bienvenue. Signez et faites signer cette initiative.

Carlo Sommaruga



Pour que tout un chacun ait son mot à dire sur les antennes!

# L'électroménager tendance petit watt

Les avancées technologiques permettent de réduire fortement la consommation énergétique des appareils électroménagers. Reste à choisir ceux qui conviennent le mieux à vos besoins et à ceux de l'environnement. Puis persuader la régie que remplacer un ancien frigo est une bonne affaire. Quelques pistes pour économiser futé.

Il est un pas souvent difficile à franchir: se séparer d'un ancien appareil qui, moyennant intervention d'un spécialiste, pourrait encore parfaitement fonctionner; juste parce que la réparation coûte horriblement cher ou que les pièces ne sont plus disponibles.

Entre la conscience écologique

et le porte-monnaie qui renâcle, ce type d'achat mérite réflexion et information approfondies (voir page 9: «Où trouver des informations»). Une fois l'équipement choisi, il faut encore se débarrasser de l'ancienne machine. Certes, la plupart des commerçants viennent installer chez vous le nouvel appareil et prennent en charge le rebut.

Mais où vont ces déchets et qui finance la récupération?

## RECYCLAGE DES APPAREILS USAGÉS

Pour déterminer l'endroit où livrer de gros appareils électroménagers, rendez-vous sur le site d'une fondation spécialisée, la SEnS Stiftung Entsorgung Schweiz [www.sens.ch](http://www.sens.ch). Plusieurs cartes cantonales indiquent les adresses précises des recycleurs. Si vous souhaitez remettre un appareil hors d'usage très lourd, les centres de collecte SEnS vous aident volontiers. Pour éviter toute mauvaise surprise, renseignez-vous d'abord sur le prix de cette prestation supplémentaire. Car il faut le savoir: jeter

un appareil électrique, même de petite taille, dans un sac-poubelle qui finit à l'incinération est une violation de l'Ordonnance sur la restitution, la reprise et l'élimination des appareils électroniques et électriques (OREA) de janvier 1998.

Rappelons que les points de vente sont obligés de reprendre tout aspirateur, machine à café, radio ou autre équipement personnel ayant une prise de courant. En effet, une taxe anticipée de recyclage (TAR) est perçue sur la vente des appareils neufs et finance la récupération. Pour comprendre l'ampleur de l'effort, le site de la SEnS fournit également des listes exhaustives



- mises à jour chaque année - de tous les équipements possibles et imaginables.

Neuf pages rien que pour les équipements de bricolage ou de jardinage et autant pour les "petits appareils mélangés", liste à la Prévert allant des cadres photos parlant à piles aux marmites mongoles électriques en passant par les soutireurs de bière fraîche pour tonnelet...

Souvent, en matière d'électroménager, le locataire ne sait pas très bien qui doit assumer les frais de réparation pour un lave-vaisselle ou une cuisinière appartenant au propriétaire.

#### CUISINE AGENCÉE: QUI DOIT PAYER LES RÉPARATIONS?

Certes, une règle tacite veut que les menus travaux d'entretiens (jusqu'à 100.- ou 150.- francs suivant les usages cantonaux) soient à charge du locataire. C'est surtout valable - précisons: dans certains cas - pour des travaux simples à effectuer. En cas de doute, il faut d'abord signaler à la régie la défectuosité avant de se lancer dans des réfections qui peuvent s'avérer coûteuses.

La limite est difficile à déterminer une fois pour toute, une seule chose est certaine: pas question de considérer cette somme comme une participation due par le locataire proportionnellement ou entièrement, à la manière d'une franchise. Si votre bailleur se permet de vous faire payer une partie d'une

## CHANGER LE JOINT OU LA PORTE? RACHETER DU NEUF?

Vous avez malencontreusement coincé de guingois le casier à légume du frigo et le joint de la porte a été troué. La porte n'est plus étanche. Vous passez chez le marchand de froid pour savoir quel est le prix d'un joint de porte de frigo.

C'est le début d'une longue quête infructueuse: ledit joint n'est pas en stock, il y a tellement de modèles. Vous rampez pour lire le numéro de série sur une étiquette collée tout en bas de votre frigo. Au téléphone, le service après-vente du grossiste fait sentir que vous avez un vieux machin absolument démodé (acheté en fait il y a 9 ans, catégorie énergétique B, 1360 francs) que le mieux serait d'acheter du neuf. Peine perdue avec le grossiste, contact est pris avec un spécialiste dépanneur local. Rebelote:

- Vous avez un vieux frigo, changez-le.
- Pas question, il fonctionne très bien, sauf le trou dans le joint.
- Mais savez-vous si le joint est collé ou vissé?
- Il semble bien être collé.
- Alors cela va coûter cher, il faut démonter la porte, percer des trous afin de fixer avec des vis le nouveau joint.
- Et c'est fiable?
- Normalement oui, mais cela vous coûtera environ 350 francs, dont 128 francs le joint.
- Hein?
- Vous devriez commander une porte neuve, sans les accessoires, elle coûte 250 francs environ.

Ce qui fut fait, l'âme écologique en peine. Questionné, le frigoriste qui a fixé la nouvelle porte a

été rassurant: "Ça valait la peine. Ce réfrigérateur est en bon état".

Mais ô malheur, je viens de lire sur le site [www.efficace.ch](http://www.efficace.ch) que j'ai agi précipitamment: "Il est financièrement et écologiquement préférable de remplacer par un appareil de la classe énergétique A++ un réfrigérateur défectueux âgé de plus de dix ans, même si la défectuosité se résume à une poignée cassée par exemple.

Cette étude a tenu compte de la consommation d'énergie dite «grise» des appareils (l'énergie grise est celle nécessaire à la fabrication, au transport et à l'élimination). Si un modèle A++ remplace un vieil appareil avant l'échéance de sa durée de vie technique de 15 ans, il en résulte des charges supplémentaires sur l'environnement telles que rejets de polluants, émissions de CO2 ou déchets radioactifs. Le bureau ESU-services, spécialisé dans les écobilans, a calculé que, s'agissant d'un réfrigérateur, la consommation d'électricité compte pour 72% dans ces charges sur l'environnement et la fabrication pour 26%, le solde étant consacré au recyclage. Un appareil qui consomme peu de courant est donc beaucoup moins préjudiciable à l'environnement qu'un vieil appareil à forte consommation. Un réfrigérateur de la classe A++ compense en 6 années environ les charges supplémentaires sur l'environnement induites par les économies d'électricité. Ensuite, le bilan environnemental devient positif."

Comme quoi l'écologiquement correct est une science difficile. (LD)

grosse réparation, n'entrez surtout pas en matière.

#### SITUATION DOUBLEMENT GAGNANTE

Reste, en cas de remplacement, à persuader la régie d'acheter des appareils économiques. Divers arguments peuvent être

invoqués, dont celui-ci, bon conseil dispensé par Michael KAUFMANN, sous-directeur de l'Office fédéral de l'énergie (OFEN), dans un éditorial du bulletin *energeia*: «Celui qui investit aujourd'hui dans l'efficacité énergétique en profite doublement: davantage de confort

- moins de coûts énergétiques». La fée électricité fasse qu'il soit entendu!

Laurent Duvanel

# Réparer ou changer: bien réfléchir d'abord



Laurent Zahn est responsable de l'atelier de réparation *La Bonne Combine* à Prilly. En toute indépendance, voici ses recommandations quant au bon choix à l'achat et aux stratégies habiles de remplacement des appareils d'usage courant. Modeste atelier devenu grand, *La Bonne Combine*\* existe depuis plus de 26 ans, elle occupe aujourd'hui une douzaine d'employés. Son rayon d'action est de 20 km autour de Lausanne.

*DAL: Des appareils vendus sous des marques différentes sont construits par les mêmes fabricants à partir de composants standardisés. Le consommateur peut-il faire confiance à une marque plutôt qu'à une autre lorsqu'il achète un lave-vaisselle dans un commerce spécialisé?*

Laurent Zahn: Prenez le cas des lave-vaisselles encastrables aux normes suisses: il n'y a que deux

fabricants, Zug et Electrolux. Toutes les autres marques ajoutent leur logo sur la machine et font quelques variantes sur la carrosserie. La différence se situe dès lors au niveau de la garantie et du service après-vente. Si vous avez par exemple eu le malheur d'acheter un produit Zug sous une marque qui a fait faillite, vous ne trouverez plus les pièces (question de n° de série et de modèle) alors que les

pièces de rechange existent dans une autre marque. Zug garantit par exemple les pièces sur 15 ans, Bauknecht se contente de 12 ans. Et vous croyez acheter suisse, mettons Schulthess, et c'est en fait sur base Electrolux. Bref, le marché helvétique est trop petit pour que chaque fabricant crée son propre modèle.

*Faut-il toujours acheter le dernier cri ou garder un vieux frigo qui risque de coûter trop cher en énergie électrique? Et qu'en est-il de l'énergie grise, celle consommée à la construction du frigo?*

Le cas est délicat. Les frigos modernes ont beaucoup évolué, la consommation a nettement baissé sur les modèles A+++. Mais il faut tout de même compter entre trois et cinq ans avant d'amortir le surcoût de plusieurs centaines de francs entre un modèle bon marché peu efficace et le haut de gamme très économe en électricité. Avant de changer de frigo, il s'agit en priorité de déterminer si le compresseur (moteur) a perdu de son rendement: en écoutant son frigo (si, si, on l'entend). S'il tourne plus d'un tiers du temps, c'est que la bête est essoufflée et mûre pour le recyclage. Mais attention, mettre 350 francs de plus pour un gain annuel de 15 kWh n'aide pas énormément l'environnement, mieux vaut remplir un bulletin de versement et verser la somme à une ONG écolo.

**FATALE ERREUR: LIMER  
LES COÛTS AU DÉPART**

*Auriez-vous un argument pour persuader un régisseur d'acheter une cuisinière A plutôt que D?*

## OÙ TROUVER DES INFORMATIONS FIABLES ?

Afin d'aider les consommateurs à se repérer dans la jungle de l'offre, l'Office fédéral de l'énergie (OFEN) a mis sur pied, en collaboration avec fabricants, grossistes et vendeurs, deux sites web très complets: [www.topten.ch](http://www.topten.ch) et [www.energybrain.ch](http://www.energybrain.ch). Le premier présente les dix appareils les plus efficaces avec mention, entre autres, du prix d'achat de l'importateur (qui peut être plus bas dans certains magasins), du coût d'électricité sur 10 ans et la consommation en mode veille pour l'électronique de loisir. Pour avoir des indications plus techniques et précises sur (presque) tous les appareils disponibles sur le marché helvétique, consultez de préférence le second site, plus touffu.

Si vous n'êtes pas trop porté sur la recherche à l'écran et que vous préférez vous en remettre aux conseils d'une vendeuse ou d'un vendeur, une aide toute simple figure sur les produits: l'étiquette énergétique. En Suisse, cette étiquette énergétique doit obligatoirement être collée sur les appareils neuf depuis janvier 2002. Elle renseigne sur toute une série de paramètres (consommation d'électricité, d'eau ou encore bruit émis) et donne un classement final très simple à lire (soit de A = très bon à G = le plus mauvais).

Pour une machine à laver le linge, par exemple, ces informations succinctes indiquent l'énergie par kg de linge lavé pour du blanc à 60° C. Des exemples chiffrés complets permettant une comparaison sur une année peuvent être téléchargés sur [www.energieetiquette.ch](http://www.energieetiquette.ch).

On y apprend ainsi que la même lessive de 5 kg, effectuée quatre fois par semaine (eau à 5 francs le m<sup>3</sup> et kWh à 20 ct.) revient sur l'année à 79,05 francs avec un appareil de classe A (0,18 kWh par kg de linge et 40 litres d'eau par machine) alors que l'appareil de classe C (0,26 kWh par kg de linge et 70 litres d'eau par machine) revient à 126,90 francs. Différence: 47,85 francs soit, sur les quinze ans de vie moyenne de la machine, une somme dépassant les 700 francs.

Notez en outre, comme la technique et les rendements des moteurs ne cessent d'évoluer, l'OFEN a publié cet été une plate-forme d'efficacité énergétique. Il s'agit d'adapter les exigences de façon dynamique. Pour les appareils ménagers, cela signifie que les aspirateurs et les machines à café devront désormais être étiquetés de manière à pouvoir être facilement comparés. (LD)

Actuellement, le régisseur a, malheureusement, intérêt à acheter bon marché et gaspilleur: il ne paie pas la facture d'électricité. Le système en vigueur ne l'incite aucunement à économiser l'énergie, alors que le potentiel dans les bâtiments est énorme. Il faudrait vraiment encourager l'achat d'appareils moins gourmands. Mais les exigences légales sont insuffisantes: on donne des années aux propriétaires pour changer chaudières ou pompes de circulation vieillottes, alors pensez, le frigo ou la cuisinière...

Et puis tenez, les maîtres d'ouvrage achètent souvent

trop bon marché au départ: je m'occupe des cuisinières de plusieurs foyers d'étudiants. A la construction, on a installé des modèles pas trop onéreux avec des poignées en plastique. Qui finissent par fondre ou casser après une dizaine d'année et on ne trouve plus les pièces. En choisissant une marque avec des poignées de four en métal (garanties sur 20 ans), on doublait la durée de vie de ces nombreuses cuisinières.

*Comment jugez-vous les sites Internet recommandé par l'Office fédéral de l'énergie pour aider à choisir certains engins facilitant la vie?*

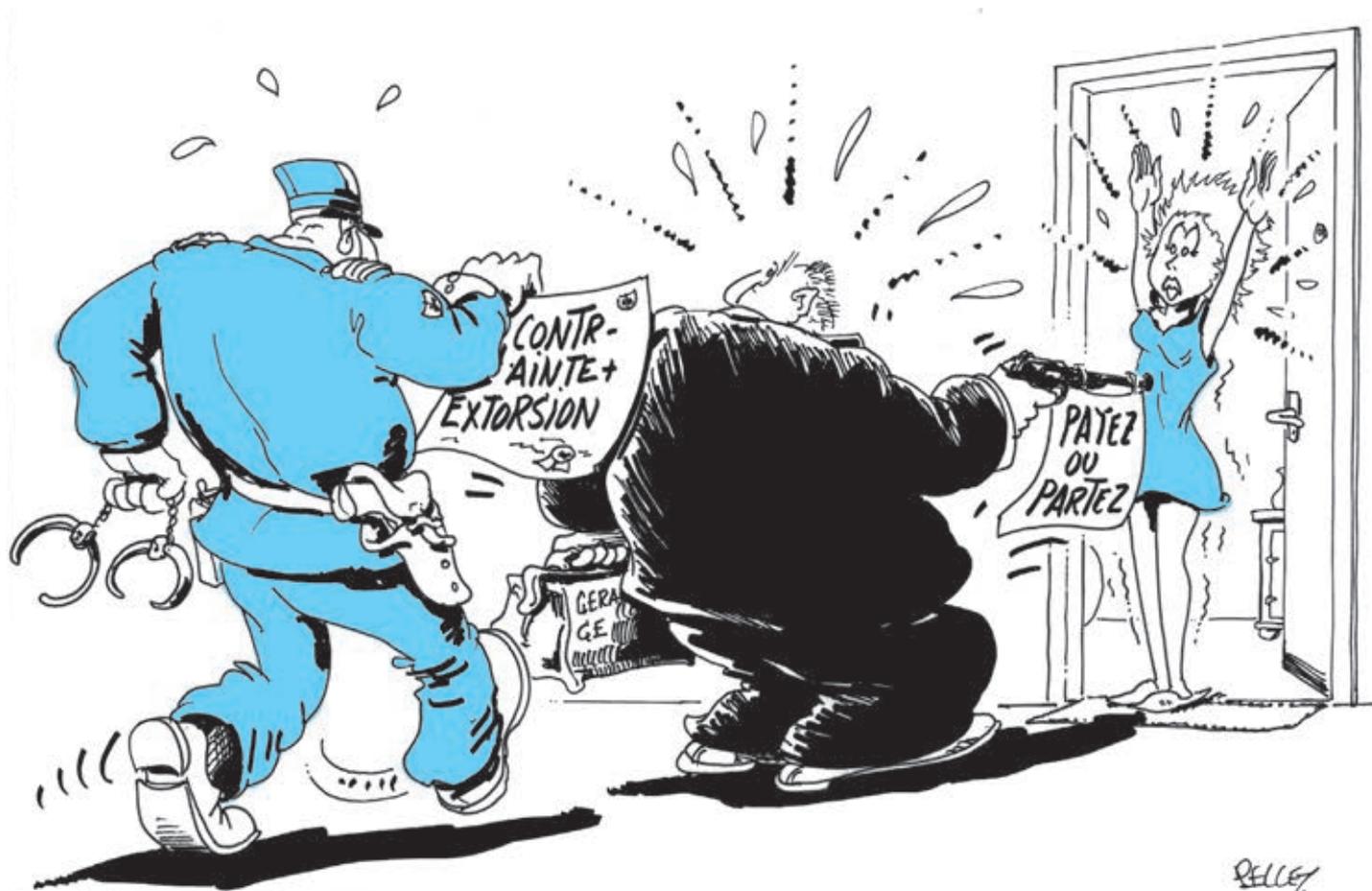
Ces sites sont fort utiles pour avoir une meilleure idée des produits existants et de leurs performances. Bref, si vous êtes branché sur le web, allez-y avant de courir les magasins.

*Interview: Laurent Duvanel*

\* [www.laboncombine.ch](http://www.laboncombine.ch)

# Halte aux congés pour imposer une hausse

Plusieurs régies genevoises pratiquent allégrement le “congé tout bénéfice”. Entendez qu’elles résilient un bail juste pour relouer ensuite plus cher à un autre locataire. L’ASLOCA a pris le taureau par les cornes et déposé plainte pour contrainte et extorsion. Et le président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers lui a emboîté le pas. La police enquête désormais sur ces pratiques.



Genève connaît actuellement une recrudescence inquiétante de résiliations de baux.

La plupart de ces congés sont donnés parce que le propriétaire prétend vouloir relouer l’appartement plus cher à un autre locataire.

En réalité, il s’avère que les

bailleurs seraient tout à fait disposés à conserver le locataire en place moyennant un loyer plus élevé.

Cette manière de faire détourne clairement la loi, puisque le congé est annulable s’il est donné “dans le but d’imposer une modification unilatérale du bail défavorable au locataire ou

une adaptation de loyer” (art. 271a al. 1 let. b du Code des obligations).

Bon nombre de ces congés sont donnés par la ZURICH et ses diverses sociétés apparentées (ZURICH-VIE, ZURICH Fondation de placement, GENEVOISE) et sa régie PSP MANAGEMENT SA.

**AVEU SCANDALEUX D’UN RÉGISSEUR MARRON**  
Un pas supplémentaire a été franchi récemment, lorsqu’un autre spécialiste de ces congés, M. Pierre ZIMMERMANN, propriétaire et régisseur, a avoué publiquement dans la *Tribune de Genève* du 29 septembre 2007, donner le congé pour pouvoir négocier ensuite

avec les locataires une hausse de loyer. Ce régisseur prétend ne pas pouvoir augmenter directement les loyers, car les locataires concernés auraient fait opposition à la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

Cet aveu est parfaitement scandaleux : il est tout à fait inadmissible de résilier un bail et mettre ainsi le locataire dans une situation de faiblesse extrême pour le forcer à accepter une hausse de loyer indu.

#### **DÉNONCIATION AU PROCUREUR GÉNÉRAL**

L'ASLOCA Genève a dès lors décidé de dénoncer ces cas au Procureur général en invoquant d'une part l'infraction de contrainte, soit le fait d'obliger quelqu'un à faire, à ne pas faire, ou à laisser faire un acte en usant de violence envers une personne, ou en la menaçant d'un dommage sérieux, au sens de l'article 181 du Code pénal suisse (CP); et d'autre part, l'infraction d'extorsion, soit le fait de déterminer une personne à des actes préjudiciables à ses intérêts pécuniaires en usant de violence ou en le menaçant d'un dommage sérieux, dans le dessein de se procurer un enrichissement illégitime (art. 156 CP).

Ces infractions sont graves puisque la contrainte est un délit et l'extorsion est même un crime au sens du Code pénal.

Il apparaît également que les comportements en cause violent l'art. 325bis CP qui protège spécifiquement les locataires contre des violations des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de lo-

caux commerciaux. Toutefois, cette dernière disposition n'est applicable que sur plainte du locataire.

#### **UN ACTE EXEMPLAIRE**

Quelques jours après la dénonciation pénale de l'ASLOCA du 5 octobre 2007, le président de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers, M. Jean MIRIMANOFF, a également décidé de dénoncer au Procureur général les cas les plus flagrants. L'ASLOCA ne peut que se réjouir et féliciter cet acte exemplaire.

Le Procureur général prend ces dénonciations tout à fait au sérieux, puisqu'il a indiqué avoir ordonné une enquête préliminaire de police.

#### **LA SOCIÉTÉ DES RÉGISSEURS DE GENÈVE FAIT SEMBLANT DE RIEN**

Contrairement à ce que l'on a pu croire pendant un certain temps, ces agissements ne sont pas seulement le fait de «moutons noirs», la Régie ZIMMERMANN SA et PSP MANAGEMENT SA n'étant pas membres de la Société des régisseurs de Genève.

En effet, l'ASLOCA a connaissance d'autres cas de congés émanant de régies membres de cette association de professionnels de l'immobilier.

De plus, ces congés scandaleux ne touchent pas seulement les locataires d'appartement, mais également des locataires de locaux commerciaux.

Comme nous l'avons déjà indiqué à plusieurs reprises dans ce journal (DAL 180 et 181), ces

congés ne sont pas inéluctables. En effet, dans un arrêt du 22 février 1994, le Tribunal fédéral avait mis des limites strictes pour admettre de tels congés: le bailleur devait prouver "en utilisant les critères de calcul propres à la méthode absolue", qu'il pourrait relouer plus cher les appartements ou les locaux commerciaux. La méthode absolue renvoie aux loyers usuels du quartier ou au calcul de rendement; cette démonstration n'est pas facile à faire, ainsi qu'en témoigne le cas d'un congé annulé évoqué dans *Droit au logement* N° 180 (p.5).

#### **L'APPÉTIT DE LA ZURICH**

L'ASLOCA dénonce énergiquement ces pratiques qui ne font qu'exploiter encore plus la pénurie aiguë de logement dans le canton de Genève.

Ce d'autant plus que le groupe ZURICH a annoncé, rappelons-le, pour le premier semestre 2007, un bénéfice de 3,05 milliards de francs suisses en augmentation de 33% par rapport à celui du premier semestre 2006!

Manifestement, cela n'est pas assez.

*François Zutter*

## **PAYER 20'000 CHF POUR VIRER UN LOCATAIRE**

Rue Richard Wagner 3 - dans le quartier d'immeubles résidentiels de Vermont, juste au-dessus de la gare Cornavin à Genève - plusieurs locataires ont reçu au début de l'année une offre assez surprenante: la régie Zimmermann leur proposait de payer «une indemnité» de 20'000 francs pour libérer leur logement! Selon les déclarations de Pierre Zimmermann à la presse gratuite, il s'agissait «d'encourager les départs volontaires en vue de loger un proche de la famille du propriétaire». Bel effort du porte-monnaie!

Rappelons que les dispositions du droit du bail ne permettent aucunement d'acheter ainsi une résiliation. C'est exactement un cas de contrainte tel que décrit dans l'article ci-contre. Il tombe lui aussi sous le coup du Code pénal. Un seul locataire a d'ailleurs accepté cette offre, car la régie Zimmermann lui a proposé, cerise sur le gâteau, un appartement de trois pièces qui lui convenait. (LD)

# Le coût du bagout

Un locataire peut quitter son logement en cours de bail s'il trouve un remplaçant. Mais attention: si vous présentez à votre bailleur un locataire de remplacement sans le sou, la régie peut parfaitement refuser de lui louer votre appartement. Récit d'une mésaventure.

Dernièrement, un locataire, ayant restitué son appartement en dehors des délais prévus par le bail, a dû assumer deux loyers durant plusieurs mois. Consultant l'ASLOCA Fribourg, il a expliqué qu'il avait pourtant présenté un locataire de remplacement à son bailleur.

Mis en confiance par le bagout extraordinaire de cette personne, ce locataire a malheureusement pris pour argent comptant les déclarations du remplaçant potentiel sur sa prétendue excellente situation financière. Notre infortuné locataire n'a donc pas contrôlé ses dires, ni cherché d'autres candidats. Or, il s'est avéré que cet unique candidat faisait l'objet de plusieurs actes de défaut de biens. D'où le refus logique du bailleur.

## **RÉSILIER AU RISQUE DE PAYER DEUX LOYERS**

En cas de restitution anticipée de l'objet loué, en plus du loyer du nouvel appartement, le locataire peut donc être obligé d'assumer le loyer de l'appartement restitué. Et ce jusqu'à la première échéance à laquelle il aurait pu résilier son contrat de bail. Le délai commence à courir au moment où il a fait savoir au bailleur qu'il restituait la chose louée de manière anticipée.

## **CONDITION: TROUVER UN CANDIDAT SOLVABLE**

Pour éviter une telle déconvenue, le locataire doit respecter certaines règles. Tout d'abord, il doit avertir

par écrit le bailleur de son intention de restituer la chose louée en précisant la date de la remise des clés. Ensuite, le sortant doit trouver un locataire de remplacement qui répond aux conditions légales (art. 264 al. 1 CO). Premièrement, ce dernier doit être objectivement acceptable. Par exemple, lors de la restitution d'un local commercial, le locataire ne peut pas présenter un remplaçant désirant habiter ledit local.

Deuxièmement, le candidat doit être solvable. En principe, il doit

réaliser un salaire représentant au moins le triple du loyer. De plus, il ne doit pas exister d'indices d'insolvabilité (actes de défaut de biens ou nombreuses poursuites). Troisièmement, le candidat doit être disposé à reprendre le bail aux mêmes conditions; il doit en particulier accepter le loyer en vigueur.

## **CONSEILS PRATIQUES**

Il convient en outre de prendre quelques précautions particulières. D'abord, bien qu'il soit suffisant de présenter un seul candidat remplissant toutes les conditions légales, la prudence recommande – dans la mesure du possible – de présenter plusieurs remplaçants potentiels.

Ensuite, si le délai de restitution est court, le locataire devra s'assurer de la solvabilité des candidats.

Il sollicitera au besoin l'extrait du registre des poursuites des candidats, voire une attestation de salaire (document souvent difficile à obtenir dans de brefs délais), qu'il remettra au bailleur.

Finalement, si le bailleur refuse de libérer le locataire alors qu'un candidat au moins remplissait tous les critères, on pourra saisir l'autorité de conciliation.

A cet effet, il est important de connaître les coordonnées précises des candidats injustement refusés, qui pourraient être appelés comme témoins à confirmer leur volonté de reprendre le bail aux mêmes conditions.

*Valentin Aebischer*



A Fribourg comme ailleurs, ne résiliez avant terme que si la régie accepte votre remplaçant!

# Un couple lausannois touche enfin le jackpot

Le loyer ayant passé de 912 à 1600 francs, un couple lausannois conteste le nouveau montant après avoir signé le bail. Le Tribunal des baux a ramené le nouveau loyer à 912 francs. Après deux ans, ils récupèrent ainsi plus de 16'000 francs.

On ne le répètera jamais assez: il vaut la peine de contester le loyer initial. Ce récit édifiant en témoigne.

Un couple a signé un bail pour la location d'un appartement de quatre pièces à Lausanne, prévoyant un loyer mensuel net de 1600 francs depuis le 1<sup>er</sup> décembre 2005. Le bail est accompagné d'une formule officielle, obligatoire dans le canton, indiquant que le précédent locataire payait 912 francs. Les locataires ont contesté le nouveau loyer comme étant abusif auprès de la commission de conciliation.

Lors de l'audience de la commission, la représentante de la

gérance François GUEDON a refusé toute diminution, estimant que le nouveau loyer correspondait au prix du marché. Aucun accord n'étant intervenu lors de la tentative de conciliation, les locataires ont déposé une requête au Tribunal des baux, demandant que le nouveau loyer mensuel net soit diminué.

## LE PRIX DU MARCHÉ QUI N'EN ÉTAIT PAS UN

La bailleuse n'a produit que trois fiches de renseignements concernant trois logements situés dans les environs de l'immeuble en cause. Devant le tribunal, les locataires ont de-

mandé que le loyer soit ramené au montant précédent.

Le Tribunal des baux donne satisfaction aux locataires en constatant que les bailleurs n'ont pas prouvé que les loyers du quartier pour des objets comparables seraient plus élevés. Il rappelle qu'il faut «disposer de cinq éléments de comparaison au moins, qui appartiennent à des propriétaires différents et présentant, pour l'essentiel,

les mêmes caractéristiques que le logement litigieux quant à l'emplacement, la dimension, l'équipement, l'état et l'année de construction».

Le loyer est donc diminué de 688 francs par mois! Les locataires peuvent désormais récupérer la différence de loyer payée pendant toute la durée de la procédure. Elle dépasse 16'000 francs!

Jacques-André Mayor

## DIX NOUVELLES COMMISSIONS DE CONCILIATION

Lorsque surgit un litige entre bailleur et locataire, celui-ci doit obligatoirement être soumis à l'Autorité de conciliation afin de tenter une conciliation. Préalable obligé à toute procédure judiciaire.

Sur Vaud, l'instance s'appelle Commission de conciliation en matière de baux à loyer. Elle est présidée par le Préfet. Il y a ainsi une Commission de conciliation par district. Cette commission est composée de trois personnes: le préfet et deux assesseurs, l'un représentant les locataires, et l'autre les bailleurs.

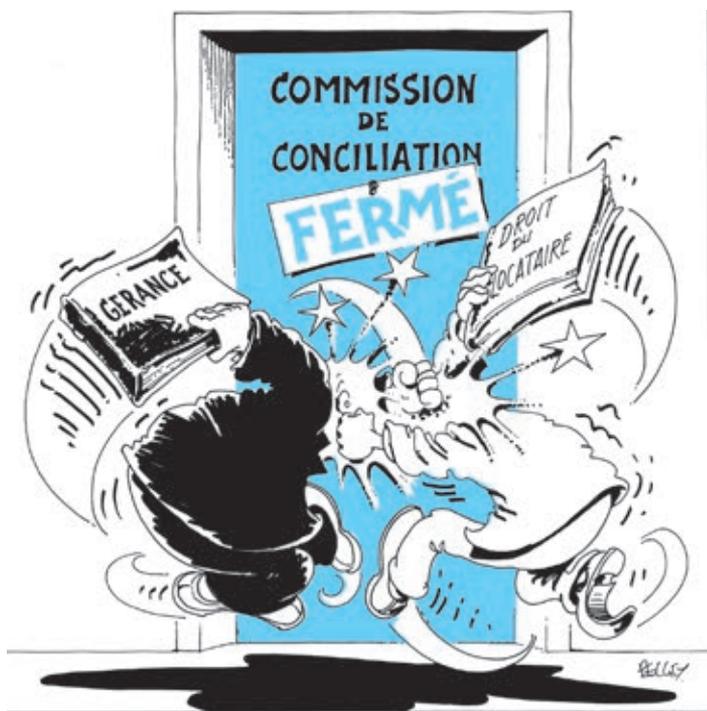
En raison du nouveau découpage territorial du canton (10 nouveaux districts) les Commissions de conciliation en matière de baux à loyers, au nombre de 19 jusqu'à fin 2007, seront 10 dès le 1<sup>er</sup> janvier 2008.

En voici la liste: district d'Aigle, siège à Aigle; district du Gros-de-Vaud, siège à Echallens; district du Jura-Nord vaudois, base à Yverdon,

une antenne étant prévue à La Vallée; district Riviera/Pays d'Enhaut, base à Vevey, avec antenne prévue au Pays d'Enhaut; district de Lausanne, siège à Lausanne; district de Nyon, siège à Nyon; district de Lavaux-Oron, siège à Cully; district de l'Ouest Lausannois, siège à Renens; district de la Broye-Vully, siège à Payerne et enfin district de Morges, siège à Morges.

N'oubliez donc pas, dès l'an neuf, de vérifier à quel district appartient la commune où se situe votre logement/votre local commercial afin d'adresser votre requête à la bonne Commission de conciliation.

Vous trouverez les adresses de ces commissions de conciliation au dos des formules officielles de notification de hausse de loyer, de nouvelles prétentions, de résiliation de bail et de notification de loyer lors de la conclusion d'un nouveau bail ou sur notre site [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch) page Vaud. Anne Baehler Bech



# Hausse de loyer abracadabrante

Un propriétaire loclois a cru bien faire en demandant à une gérance d'évaluer le montant d'une hausse possible. Résultat: des prétentions abusives allant de 25% à 44% du loyer. Le montant était tellement exagéré que le propriétaire a abandonné la partie.

La ville du Locle est le paradis des locataires, paraît-il. Les loyers sont souvent raisonnables, en comparaison avec l'état d'entretien des appartements (et encore!) et les prix de l'immobilier en général. Pourtant, on n'y est pas plus qu'ailleurs à l'abri de prétentions abusives de son propriétaire.

Les locataires des immeubles avenue de l'Hôpital 4 et 6 en ont fait récemment l'amère expérience.

Ces immeubles ont été vendus il y a près de 4 ans. Le nouveau propriétaire a mandaté la gérance GRABER afin de procéder à une évaluation du rendement de chaque appartement, en collaboration avec la Chambre immobilière neuchâteloise.

Evidemment, le résultat de cette analyse a démontré que le loyer des appartements concernés se situaient en dessous de leur rendement admissible et qu'il y avait donc lieu de les réadapter

en conséquence. C'est du moins ce qui a été communiqué aux locataires pour justifier une importante augmentation de leur loyer.

## LA RÉGIE INVOQUE MÊME DAVID LACHAT

Pour faire sérieux, la lettre accompagnant cette hausse ajoutait que cette possibilité d'adaptation s'appuyait «sur l'article 269 du Code des obligations ainsi que sur un passage de l'ouvrage de David Lachat (ASLOCA), *Le bail à loyer*, chap. 18 § 2.4». Cette citation solennelle et sans appel était encore accompagnée d'une note en bas de page rappelant le contenu du fameux article 269 CO («les loyers sont abusifs lorsqu'ils permettent au bailleur d'obtenir un rendement excessif de la chose louée ou qu'ils résultent

d'un prix d'achat manifestement exagéré»).

Tant de raffinement aurait pu paraître digeste aux estomacs de certains si la pilule n'avait pas été un peu grosse à avaler. Les hausses contestées se situaient aux alentours de 25% et même de 44% pour l'un des locataires (le seul qui avait demandé auparavant une adaptation de son loyer en raison des baisses des taux hypothécaires).

## CALCUL FANTAISISTE

En cours de procédure, il s'est avéré que le calcul effectué par la Chambre immobilière neuchâteloise était totalement fantaisiste et ne correspondait en rien aux pièces du dossier. A croire que le calcul concernait un autre immeuble.

Lors de l'audience de conciliation, un autre calcul a certes été déposé, mais celui-ci arrivait toujours à la conclusion que le rendement était insuffisant alors que l'ASLOCA arrivait à la solution contraire. Les locataires ont par ailleurs résisté à la tentation d'échanger une partie de la hausse contre des travaux d'entretien indispensables dans leur logement. Il n'a donc pas été possible de s'arranger devant l'autorité de conciliation.

Aux dernières nouvelles, le propriétaire n'a pas saisi le Tribunal dans le délai légal. Par conséquent les loyers des locataires demeureront inchangés.

Marie-Claire Jeanprêtre Pittet



## PERMANENCES ASLOCA

### FRIBOURG

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

*Permanence téléphonique*  
lundi mardi et jeudi: 8h30-11h15  
lundi et jeudi: 13h15-16h15

*Consultations*  
sur rendez-vous uniquement

*Permanences sans rendez-vous*

#### **Fribourg**

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

#### **Bulle**

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

#### **Estavayer-le-lac**

Café-restaurant du *New-Port*  
2<sup>e</sup> jeudi du mois: dès 20h

#### **Romont**

Café-Restaurant de l'Ange  
*Chavannes-sous-Romont*  
1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> jeudi du mois: 19h-20h

*Permanences en allemand*  
sans rendez-vous

#### **Fribourg**

Hôpital des Bourgeois  
rue de l'Hôpital 2  
1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> jeudi du mois: 19h-20h

### GENÈVE

#### **ASLOCA-GENÈVE**

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

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

#### *Consultations*

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

### JURA

#### **ASLOCA-JURA**

CASE 46  
2800 DELÉMONT 1  
T: 032 422 74 58

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

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

### JURA BERNOIS & BIENNE

#### **ASLOCA-COURTELARY-**

#### **MOUTIER**

CASE 8  
2740 MOUTIER  
T: 032 493 42 27

*Permanence téléphonique*  
vendredi: 8h30-11h30  
T: 032 493 39 41

Possibilité de laisser un message  
sur répondeur le mardi.

*Consultations sur rendez-vous*  
uniquement le vendredi après-midi

### JURA BERNOIS & BIENNE (SUITE)

**ASLOCA-BIENNE** c/o  
ASLOCA CANTON DE BERNE  
CASE POSTALE  
3000 BERNE 23

*Consultations*  
sur rendez-vous uniquement  
T: 0848 844 844  
Bâtiment UNIA  
route de Morat 33 / 3<sup>e</sup> étage  
mardi et jeudi: 15h-18h

### NEUCHÂTEL

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

#### *Consultations*

#### **Neuchâtel**

sur rendez-vous ou par téléphone

#### **La Chaux-de-Fonds**

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

### VALAIS

**ASLOCA-VALAIS**  
RUE DES MAYENNETS 27  
CASE 15  
1951 SION

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

*Consultations*  
sur rendez-vous uniquement

#### **Sion**

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

#### **Martigny**

rue de l'Hôtel-de-Ville 14 / 1<sup>er</sup> étage  
mardi: dès 18h30  
T: 027 322 92 49

#### **Monthey**

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

#### **Brig**

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

### VAUD

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

*Permanence téléphonique*  
lundi, mercredi, vendredi: 8h-11h

*Consultations*  
sur rendez-vous uniquement

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

*Permanence sans rendez-vous*  
lundi: 16h-17h30, vendredi: 10h-11h30

*Consultations sur rendez-vous:*  
lundi, mardi, jeudi et vendredi

#### **ASLOCA-RENENS**

RUE DE LAUSANNE 31B  
1020 RENENS  
T: 021 635 29 52

*Permanence téléphonique*  
mardi, mercredi et jeudi: 9h-12h

**ASLOCA-MONTREUX-  
EST VAUDOIS**  
CASE 1024, 1820 MONTREUX  
T: 021 962 78 66 / F: 021 962 78 68

*Consultations*  
**Aigle**  
sur rendez-vous uniquement  
Hôtel de Ville, jeudi: 8h-12h  
**Montreux**  
sur rendez-vous uniquement  
avenue des Alpes 18  
lundi à mercredi le matin  
et mardi soir

#### **ASLOCA-MORGES**

RUE DE LA GARE 3  
CASE 24  
1110 MORGES 1  
T: 021 802 23 40

*Consultations sur rendez-vous*  
mercredi: après-midi et vendredi  
*Consultations sans rendez-vous*  
mardi: 18h30-20h

### VAUD (SUITE)

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

*Permanence téléphonique*  
jeudi et vendredi: 14h-17h

*Consultations sur rendez-vous*  
uniquement

**Yverdon-les-Bains**  
rue des Pêcheurs 8  
(entrée: Centre social St-Roch)  
lundi: 8h-12h, 14h-18h, 19h30-21h  
**Orbe**  
19h-20h (T: 024 441 35 19)

#### **ASLOCA-LA CÔTE**

LES PLANTAZ 13A  
1260 NYON  
T: 022 361 32 42

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

*Consultations*  
sur rendez-vous uniquement

**Nyon**  
Les Plantaz 13a (Gais-Logis)  
**Rolle**  
avenue du Général Guisan 32  
lundi: après-midi

**ASLOCA-VEVEY-  
LA TOUR-DE-PEILZ**  
CASE 38  
1800 VEVEY  
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62

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

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

### ASLOCA ROMANDE

**SECRETARIAT GÉNÉRAL**  
RUE DE CHANTEPOULET 13  
CASE 2184  
1211 GENÈVE 1  
T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22  
E: asloca.romande@asloca.ch

## GENÈVE: ELECTIONS JUDICIAIRES 2008

Les membres de l'ASLOCA Genève qui ont des connaissances  
en matière de droit du bail et qui souhaitent devenir assesseurs  
locataires dans les juridictions des baux et loyers peuvent  
s'annoncer auprès de:

ASLOCA  
rue du Lac 12  
1207 Genève

Délai d'inscription: 20 décembre 2007  
Pour tout renseignement: Mme Arlette Ducimetièrre, présidente de  
l'ASLOCA Genève, 022 782 26 67



#### **DROIT AU LOGEMENT**

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

# Création d'un bureau de l'IUT à Bruxelles

Le 17<sup>e</sup> Congrès de l'Association internationale des locataires s'est tenu du 20 au 23 septembre 2007 à Berlin. Ce Congrès, qui se tient tous les trois ans, est l'occasion de rencontrer les délégués d'associations de locataires du monde entier. Ainsi on trouvait à Berlin des représentants de divers pays européens et africains, des Etats-Unis, d'Australie et du Japon.



IUT: François Zutter au micro

Le Congrès a avalisé la décision du Comité de l'IUT d'ouvrir un bureau à Bruxelles, afin de se rapprocher du siège de l'Union européenne. Même si le problème du logement n'est actuellement pas de sa compétence.

## LOIS EUROPÉENNES EN POINT DE MIRE

Cela étant, de nombreuses lois européennes affectent le logement, comme l'interdiction de la discrimination, la charte européenne sur les droits fondamentaux, la stratégie contre la pauvreté et l'exclusion, les directives sur les performances énergétiques des bâtiments, sur la qualité de l'air...

## LÉGISLATION NATIONALES CONTESTÉES

Ainsi, plusieurs Etats ont vu leur législation sur le logement contestée au niveau européen. Citons notamment la Pologne en 2004, les Pays-Bas et la Suède

en 2005. Les locataires sortent rarement gagnants de ces joutes juridiques.

## PROPRIÉTAIRES NÉERLANDAIS HYPER-GONFLÉS

Par exemple, les propriétaires néerlandais se sont plaints de discrimination au motif que l'Etat subventionne de nombreux propriétaires sociaux (organisation indépendante à but non lucratif).

Dans une première opinion, la Commission européenne a indiqué que l'Etat néerlandais devrait limiter ses subventions aux institutions qui ne procurent du logement qu'à des «cas sociaux», afin d'éviter une distorsion du marché!

Cette dangereuse évolution rend nécessaire une présence plus active de l'IUT à Bruxelles.

Le Congrès a par ailleurs voté une résolution demandant que des mesures légales soient adoptées pour garantir le droit au logement et la liberté de choix.

Ainsi, l'IUT demande notamment que les lois de l'Union européenne ne permettent pas de limiter les politiques nationales en matière de logement, ainsi que l'adoption d'un droit



La «Kulturfabrik» à Moabit

opposable au logement aux niveaux national et européen.

## ÉGALITÉ DE TRAITEMENT FISCAL

La régulation des investissements internationaux dans le secteur du logement, l'égalité de traitement fiscal entre locataires et propriétaires ainsi que la transparence des investisseurs et promoteurs du logement ont aussi été évoqués. Cette résolution, d'autres documents et des informations sur les activités de l'IUT peuvent être consultés sur le site [www.iut.nu](http://www.iut.nu).

A Bruxelles, la Suisse Romande était représentée par Maude Rennwald (Jura), Irène Buche (Genève) et le soussigné.

François Zutter

## BERLIN: L'EXEMPLE DE MOABIT-WEST

Les délégués ont visité Moabit-West, un quartier de Berlin, objet d'un projet de participation et de gestion citoyenne. Une politique mise en place par la Ville de Berlin dans 30 quartiers de la ville.

L'intérêt de ce projet est de faire participer les habitants du quartier à la recherche de solutions améliorant leur vie quotidienne et les infrastructures sociales, tout en favorisant l'intégration des communautés ethniques et religieuses (plus de 35% d'étrangers).

Le Conseil de quartier, composé de 25 membres élus par les habitants, est secondé par l'Assemblée de quartier à laquelle chaque habitant peut librement participer.

Ce quartier de 20'000 habitants connaît une forte précarité économique. Outre le manque d'espaces de jeu ou de terrains de sport pour les jeunes, des nuisances importantes dues au trafic et aux grands sites industriels caractérisent Moabit. En quelques années, de nombreux projets ont vu le jour: lieux de rencontres pour les habitants, places de jeux et de sport, projets culturels et éducatifs ou de collaboration entre associations locales, habitants et entreprises.

Cet exemple positif pourrait susciter une réflexion intéressante sur la politique urbaine à mener en Suisse.  
Irène Buche