

Droit au

logement

Le journal de l'ASLOCA



ASLOCA

www.asloca.ch

# Aide fédérale au logement

## Du plomb dans l'aide

(Photo: Keystone)

Evolution du taux hypothécaire

*La vigilance des locataires s'impose!*

Loyers loyaux

2 Contre-projets abracadabrantésques

Neuchâtel

6 La Ligue pulmonaire innove

JAB  
1006 Lausanne

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

rue Jean-Jacques-Cart 8  
1006 Lausanne

N° 150 / Juin 2001  
Tirage: 80 000

## Initiative de l'ASLOCA pour des loyers loyaux

# Contre-projets abracadabrantésques

L'initiative de l'ASLOCA «pour des loyers loyaux» suscite une forte fièvre imaginative dans les têtes de ses adversaires. Cela se manifeste par des contre-projets désordonnés, mal ficelés... et désastreux pour les locataires.

Le Conseil fédéral avait mis un premier contre-projet en consultation: le loyer devait être calculé sur la

données. Cette bombe à faire exploser les loyers vers le haut a été votée en décembre 2000 par le Conseil national qui y a rajouté des dispositions qui optimisent les kilotonnes de la déflagration.

Dès janvier 2001, le contre-projet est passé dans les mains de la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats. Or, le président de l'Association suisse

taires des augmentations de loyers de 4% au moins par an, ce qui correspond à 48% sur 10 ans, vu le processus cumulatif des hausses.

En 18 ans, le loyer au minimum doublerait, selon le système Dettling. Apparemment, il s'agit donc d'une nouvelle machine infernale.

L'ASLOCA est cependant favorable au règlement pacifique des conflits et a dit être d'accord de discuter avec M. Dettling de son projet infernal afin, si possible, de le désamorcer.

Le Conseil fédéral et la majorité du Parlement s'empêchent dans les contre-projets successifs. Décidément, nos adversaires ont bien de la peine à trouver une solution pour combattre notre initiative. A chaque contre-projet nouveau, on constate en définitive que la nouvelle proposition est abracadabrantésque et que nos «loyers loyaux» constituent la seule solution simple et raisonnable pour modérer les loyers dans notre pays.



base de la valeur d'assurance-incendie de l'immeuble. Cette formule est partie en fumée, car jetée au feu par la quasi-totalité des groupes intéressés.

Le gouvernement a donc déposé un autre contre-projet axé cette fois sur les loyers du marché définis par une banque informatique de

des propriétaires de maisons (Hauseigentümerversand), Tony Dettling, fait partie de cette commission comme représentant du canton de Schwytz. Suspectant la fragilité du contre-projet élaboré par le Conseil national, il a proposé un nouveau système qui consiste notamment à garantir aux proprié-

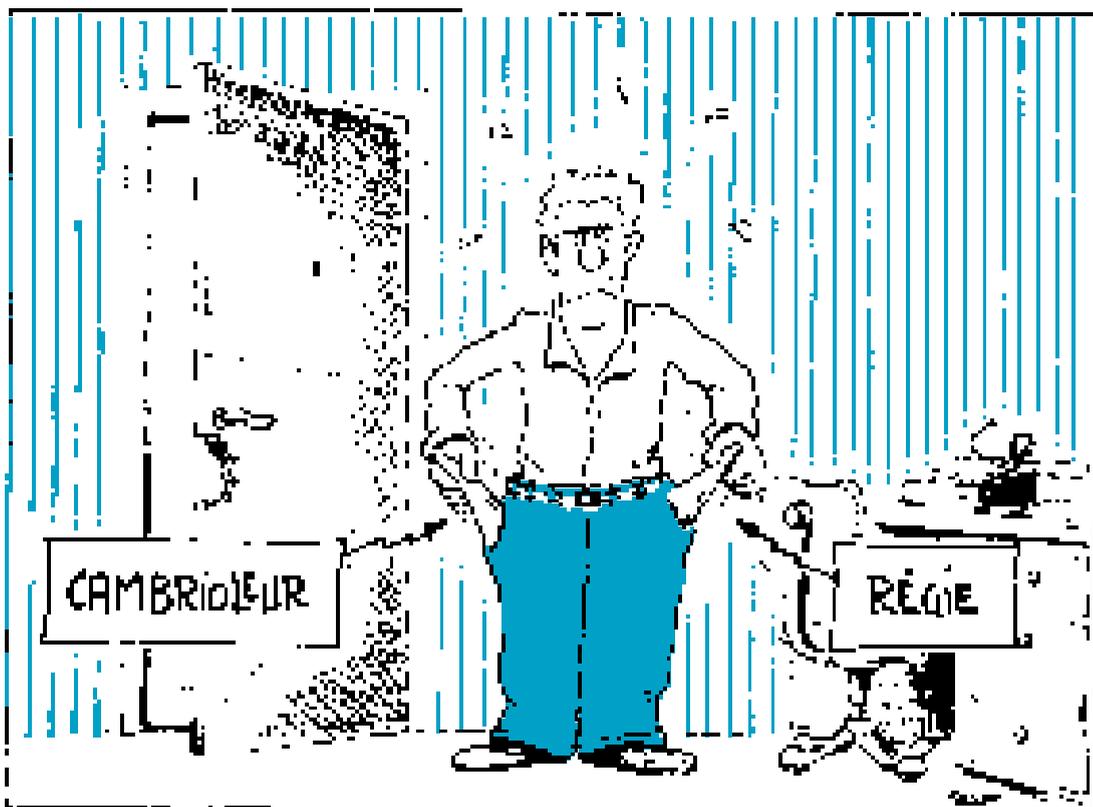
*«Ô flots  
abracadabrantésques,  
Prenez mon cœur,  
qu'il soit sauvé...»*

soupire Tony Dettling, se remémorant à Schwytz un beau poème d'Arthur Rimbaud. ■

Nils de Dardel

Genève

# Victime d'un cambriolage, puis victime de sa régie



*Dans un tel cas, imposer un blocage total de la garantie est un abus malheureusement trop fréquent*

En septembre 1999, un cambrioleur endommage la porte d'entrée de l'appartement de Monsieur S. à Genève. Le locataire fait intervenir un serrurier pour la réparation provisoire de cette porte et règle la facture, soit 634 francs.

La régie refuse de rembourser cette somme au locataire et celui-ci, lorsqu'il quitte le logement à fin juin 2000, retient 634 francs sur le dernier loyer, en compensation.

La régie s'oppose alors à libérer la garantie bancaire (qui était de 6300 francs) et, pour faire bon poids, réclame 310 francs au locataire à titre de «frais de relocation».

Le Tribunal des baux et loyers de Genève, dans son jugement du

13 mai 2001, a considéré que le dommage avait été causé par un cambrioleur, c'est-à-dire par un tiers qui n'était ni le locataire, ni une personne dont le locataire répondait. Par exemple, le locataire répond du dommage causé par ses enfants ou par une personne qu'il invite dans son domicile.

Les juges ont donc considéré que le locataire avait le droit d'invoquer la compensation et de retenir le montant de 634 francs sur le dernier loyer payé à la régie.

La régie a aussi été déboutée de sa demande de 310 francs pour prétendus «frais de relocation». Le Tribunal a en effet considéré que ces frais n'étaient pas prouvés et que, par ailleurs, la clause

du bail qui prévoyait de tels frais était illicite car contraire à l'article 264 CO qui régit les résiliations anticipées par le locataire et qui est de droit impératif.

Le Tribunal ne s'est pas prononcé sur le refus de la régie de libérer la totalité de la garantie. Celle-ci s'élevait à 6300 francs alors que le litige ne portait que sur un peu plus de 1000 francs.

La régie aurait pu accepter que la garantie soit limitée au montant en litige, le solde (plus de 5000 francs) étant rendu au locataire. Dans un tel cas, imposer un blocage total de la garantie est un abus malheureusement trop fréquent. ■

3

Droit au logement n° 150

Juin 2001

Nils de Dardel

L'été, saison des grillades  
et de la vie en plein air!

# Aussi pour les locataires?

*Les grillades  
sur les balcons  
sont autorisées,  
mais le locataire  
doit respecter  
la vie privée  
et la tranquillité  
des autres*



Les mois de juillet et d'août frappent à notre porte et la température estivale ira de pair avec notre envie de vivre dehors. En Suisse, nombreux sont les locataires qui disposent de surfaces louées extérieures, balcon, terrasse, jardin privatif ou espaces verts communs. Le plaisir de profiter des beaux jours et de s'adonner aux joies du plein air n'est pas, fort heureusement, le privilège des propriétaires. Les locataires ont le droit d'utiliser

l'intégralité de la chose louée avec cependant une réserve découlant de la promiscuité des autres locataires de l'immeuble et des voisins, c'est-à-dire l'obligation d'avoir des égards.

## Le devoir de diligence du locataire

Le droit du bail prévoit que «l'usage de la chose louée impli-

*que que le locataire ait des égards envers les voisins, soit envers les autres locataires de l'immeuble ou les personnes vivant dans le voisinage».*

Ainsi, le locataire doit, notamment, respecter la vie privée et la tranquillité des autres, il doit s'abstenir de créer des odeurs nauséabondes, de faire du bruit excessif et il doit collaborer avec ses voisins et les autres habitants de l'immeuble à l'utilisation harmonieuse des parties communes de l'immeuble.

S'il y a violation grave de cette obligation, soit si le maintien du contrat de bail est devenu insupportable pour le propriétaire ou pour les personnes habitant la maison, le bailleur peut, après avoir adressé un avertissement écrit au locataire irrespectueux, résilier le bail avec effet immédiat tout en respectant cependant un délai de congé minimum de 30 jours pour la fin d'un mois.

Le bailleur, lui, ne pourra priver un locataire de l'usage d'une partie de l'espace loué sans autre. Il s'agit d'une modification unilatérale du contrat de bail et il devra, en conséquence, motiver sa décision, utiliser une formule officielle pour l'annoncer et respecter le préavis et l'échéance contractuels.

Le locataire aura encore la possibilité de contester cette modification dans un délai de 30 jours et exiger une réduction de son loyer fondée sur la diminution de l'usage de la chose louée.

## Les grillades sont autorisées

Les grillades sont autorisées sur les balcons sous réserve du respect du devoir de diligence.

Les balcons, les terrasses, les jardins et autres espaces extérieurs qui sont laissés à la jouissance exclusive d'un locataire peuvent en règle générale être utilisés à son gré. En principe, on est libre d'y suspendre sa lessive, d'y prendre ses repas, d'y faire des grillades, voire d'y organiser des fêtes. La liberté des uns s'arrête cependant où commence celle des autres. Comme les activités à l'intérieur, les activités en plein air sont liées au respect des voisins. Il faut ainsi éviter de causer des désagréments excessifs aux voisins et respecter leur repos nocturne. Le contrat de bail parfois, les règles et usages locaux plus souvent, apportent des précisions. Les usages locaux du canton de Neuchâtel prévoient par exemple que *«le locataire doit éviter les bruits qui, selon l'expérience générale de la*

*vie, sont susceptibles d'incommoder ses voisins. Il doit respecter leur repos de 22 h à 6 h»*. Les usages locaux du canton de Vaud prévoient le respect du repos entre 22 h et 7 h et ils précisent encore que *«les grillades sur les balcons et dans les jardins sont admises pour autant qu'elles ne dérangent pas les autres habitants de l'immeuble et des immeubles voisins ou qu'elles ne provoquent pas de dégâts à l'immeuble»*.

## Espaces verts

L'utilisation des espaces verts communs sera plus harmonieuse si elle découle d'un accord entre les occupants de l'immeuble

Il s'agit des lieux extérieurs qui ne sont pas réservés à un seul appartement. Les exemples typiques sont les espaces entre plusieurs maisons et les terrasses sur le toit accessibles au moyen d'un escalier situé dans les couloirs de l'immeuble. Leur utilisation est réglée soit par les clauses du contrat de bail, soit par les règles et usages locaux, soit encore dé-

coule des circonstances. Comme on peut déduire de la présence d'un bac à sable le droit des enfants d'y jouer, on peut déduire de l'existence d'une place commune pour les grillades l'autorisation d'y faire des «Grill-Party». Comme tous les occupants de l'immeuble peuvent utiliser ces espaces, il est évidemment préférable de convenir avec ses voisins des modalités de leur utilisation. Le bailleur est autorisé à établir des règles dont les locataires incommodés par d'éventuelles nuisances peuvent exiger le respect. Cependant, si le bailleur interdit subitement les grillades ou l'étendage de lessive précédemment autorisés dans les espaces extérieurs communs, il s'agit d'une modification du bail à l'adresse des locataires concernés et la procédure mentionnée ci-dessus doit être respectée.

La pose de chaises, de tables, de chaises longues sur les trottoirs n'est pas d'emblée autorisée mais elle est souvent tolérée

Il s'agit en effet de l'utilisation du domaine public à proximité des lieux d'habitation qui est régie par des règlements communaux et par la loi fédérale sur la circulation routière. Le bailleur n'a ici aucun droit d'émettre des directives. Les communes les plus sévères soumettent cette possibilité à autorisation. Cependant, aussi longtemps que cela n'entrave pas le trafic et aussi longtemps que personne ne se plaint, les chaises sur le domaine public sont souvent tolérées sans autorisation.

## Privilégier le dialogue

Beaucoup de conflits entre voisins sont évitables. Par exemple, lorsque vous faites des grillades, soyez économes avec le charbon et au lieu d'utiliser des briquettes d'allumage choisissez plutôt le bon vieux soufflet. Ne jetez pas des cendres et du bois dans les poubelles communes et laissez égoutter le moins possible de graisse et de marinade dans la braise!

Pour passer un été heureux, n'hésitez pas à recueillir de plus amples informations auprès de la section de l'ASLOCA de votre région!

## Evolution du taux hypothécaire

# La vigilance s'impose!

*Les locataires qui se voient notifier une hausse de loyer fondée sur l'évolution du taux hypothécaire ne sont pas rares. Or, la période n'est pas à la hausse mais à la baisse du taux hypothécaire!*

- ✓ Neuchâtel: baisse du taux de 4½ à 4¼ dès le 01. 07. 2001
- ✓ Genève: baisse du taux de 4½ à 4¼ dès le 01. 07. 2001
- ✓ Vaud: baisse du taux de 4½ à 4¼ dès le 01. 07. 2001
- ✓ Fribourg: baisse du taux de 4½ à 4¼ dès le 31. 07. 2001
- ✓ Jura: baisse du taux de 4½ à 4¼ dès le 31. 07. 2001
- ✓ Valais: le taux n'a pas été modifié: 4¼

*En conséquence, si une hausse vous est notifiée, contactez le plus rapidement possible la section de l'ASLOCA de votre canton. En effet, la procédure d'opposition à une hausse est régie par des conditions strictes. Le locataire doit contester une hausse auprès de l'autorité de conciliation dans un délai de 30 jours dès la réception de la formule officielle de notification de hausse. Si ce délai légal n'est pas respecté, le locataire est réputé accepter l'augmentation! Nous ne pouvons en outre que vous conseiller de consulter l'ASLOCA pour déposer une requête de baisse de loyer fondée sur la baisse du taux hypothécaire!*

Valérie Garbani

Valérie Garbani

## Allergies

## La ligue pulmonaire neuchâteloise innove

Roger Lauener, médecin (Clinique pédiatrique universitaire de Zurich), et Charlotte Braun-Fahrländer, médecin (Institut de médecine sociale et préventive, université de Bâle), expliquent: «En Suisse, 32% de la population adulte et au moins 35% des enfants scolarisés sont génétiquement susceptibles de déclencher une allergie. Elle ne se manifestera pas chez tous les sujets. Les facteurs environnementaux ont une influence déterminante.» «C'est la rançon de notre style de vie. On pense aujourd'hui, que la pollution de l'air à l'intérieur des logements constitue un facteur important de déclenchement de l'asthme», commente Andreas Paky, médecin (Société suisse de pneumologie).

«Les maladies allergiques ont fortement progressé. Le rhume des foins en particulier, l'asthme bronchique allergique et la neurodermie (eczéma) présupposent une prédisposition héréditaire. Des facteurs environnementaux sont responsables de leur progression. Ainsi, la fumée de cigarette, principal polluant à l'intérieur des pièces, favorise le développement d'allergie», ajoute B. Wütrich, médecin-chef au service d'allergologie de l'Hôpital universitaire de Zurich, qui conclut: «Les allergies sont aujourd'hui considérées comme les maladies environnementales N°1».

## Conseillères en environnement

En engageant deux conseillères en environnement, la Ligue pulmonaire neuchâteloise innove.

**Christine Meyer, vous qui en êtes directrice, expliquez-nous!**

«Nos conseillères en environnement ne font pas de visites de prévention. Leurs interventions (qui ont lieu uniquement sur prescriptions médicales) s'adressent à des personnes malades et constituent une étape sur le chemin de la guérison. L'environnement est pris en compte dans sa globalité car



(Photo: Gérard Berger)

**Christine Meyer, directrice de la Ligue pulmonaire neuchâteloise**

*l'asthme, comme les autres allergies, peut se déclarer subitement. Aux alentours de l'habitat: vit-on à proximité d'une carrosserie et de ses peintures et solvants, près d'un parc avec sa flore et ses pollens, ses arbres et ses graminées?... A l'intérieur du logement: comment les aliments sont-ils conservés? Quel est l'état du matelas et de la literie? (Jusqu'à 2 millions d'acariens peuvent s'y nicher.) Quel est le taux d'humidité? Possède-t-on (ou les voisins) des animaux de compagnie, des plantes?*

*Le patient a une certaine vision de sa vie, de son domicile. Il n'est pas toujours facile de parler spontanément au médecin de ses conditions de vie! Les rapports des conseillères en environnement peuvent changer la perception du médecin. Le traitement peut en être modifié.»*

**Et la perception du patient?**

«Le patient – ou ses parents, car il s'agit souvent d'enfants – prend

*conscience des causes de son allergie. Cela peut conduire à une modification de l'environnement (le matelas plus facile à changer que le chat à éliminer!), à une réduction des coûts puisqu'il cesse la prise de médicaments.*

*La plupart des études cliniques montrent que les mesures d'éviction discutées avec le médecin sont suivies à 50% en ce qui concerne les acariens et la poussière. Et les résultats sont encore plus mauvais en ce qui concerne les animaux domestiques: seuls 20% des patients asthmatiques en raison de la présence au domicile d'un chat se séparent de ce dernier; 55% des parents d'enfants allergiques aux animaux à fourrure nient toute relation entre la présence de l'animal et les manifestations de leur enfant.*

*Il a été démontré que la mise sur pied d'un service de conseillères en environnement améliorerait significativement l'adhésion des patients aux mesures d'éviction, lesquelles font partie des mesures thérapeutiques les plus difficiles à mettre en œuvre.*

*Notre service est jeune, il est trop tôt pour comparer l'efficacité des mesures d'éviction lorsque les conseils sont fournis uniquement par le médecin ou lorsqu'une conseillère en environnement effectue un passage au domicile, fournit des conseils détaillés et prélève de la poussière afin d'en analyser de manière approfondie le contenu en allergènes domestiques (acariens, chats et blattes). Le résultat ne peut être immédiat, il convient d'attendre un mieux physique. A terme, le médecin peut prescrire une seconde visite.»*

**Une première en Suisse?**

«Actuellement, la France et le Canada possèdent de tels services. Mais en Suisse, seul Neuchâtel en est pourvu, Vaud suivra prochainement.» Pour l'instant, les caisses-maladie n'interviennent pas dans cette prestation et les visites à domicile d'infirmières spécialistes de l'allergologie ne sont pas remboursées. Des démarches sont en cours!

Gérard Berger

**Contacts:**

Ligue pulmonaire  
neuchâteloise  
8, av. DuPeyroud  
2000 Neuchâtel  
032/723 08 68

*Le pari de la mixité des revenus dans des immeubles subventionnés sous l'angle d'une expérience neuchâteloise*

7

Droit au logement n° 150

Juin 2001



(Photo: Gérard Berger)

L'avant-projet de loi fédérale sur la promotion du logement (LPL) destinée à remplacer la loi fédérale du 4 octobre 1974 encourageant la construction et l'accession à la propriété de logement (LCAP) est en consultation jusqu'au 31 août 2001. Tout en maintenant l'octroi d'aides publiques à la pierre, soit l'encouragement à la construction de logements en général, le Conseil fédéral veut cibler l'aide sur les besoins des locataires, en particulier à l'égard de ceux qui connaissent des difficultés économiques et sociales. Les mesures visant à améliorer l'offre de logements à des conditions financièrement supportables devront notamment respecter le principe selon lequel «*les logements en location devront permettre un mélange équilibré des différentes catégories sociales*».

### Le pari de la mixité

La LPL de 1974 ne prévoit pas ce principe de la mixité des revenus. Son ordonnance d'application de 1981 dispose cependant que «*s'il s'agit de grands ensembles, il peut être exigé qu'un certain nombre de logements soient réservés à des personnes âgées, des invalides, des familles nombreuses ou des personnes à revenu modeste*». Une des difficultés des logements sociaux à l'heure actuelle est précisément cette absence de disparité des revenus et la généralisation – et non l'exception – de la concentration de locataires socialement et financièrement très défavorisés dans des grands complexes immobiliers.

### Des quotas de défavorisés sociaux

A Neuchâtel, la caisse de pension de l'Etat gère le complexe sis Denis-de-Rougemont qui est composé de 18 immeubles, totalisant 192 appartements, appartenant à huit propriétaires différents (privés, coopérative d'habitation, caisse de pension, institutions de droit public). Ces bailleurs ont souhaité que soit respecté un certain équilibre des locataires tant au plan des revenus qu'à celui de l'origine. C'est ainsi qu'en janvier 2000, un candidat à la location d'un appartement à Denis-de-Rougemont, de nationalité étrangère, a eu la désagréable surprise de recevoir un courrier négatif du service de la gérance des immeubles, libellé en ces termes: «*Pour éviter une trop grande concentration de familles étrangères (déjà présentes à près de 60 %) dans le lotissement notamment, le Groupement des propriétaires des bâtiments nous a demandé de freiner quelques demandes même si un ou deux appartements sont temporairement vides (vacants). En effet, il est apparu que plusieurs problèmes d'intendance et d'organisation sont apparus et il nous faut veiller à l'équilibre de la population résidente et la provenance des familles.*»

Un tel courrier attestant une politique de quotas visant à limiter le nombre d'étrangères et d'étrangers dans les immeubles gérés par l'Etat n'a pas manqué, à juste titre, de susciter auprès du principal intéressé un soupçon de racisme. Interpellé quant à la teneur de cette missive, le Conseil d'Etat neuchâtelois, tout en regrettant la forme

de la lettre de janvier 2000, s'est défendu de pratiquer une quelconque ségrégation et a rejeté toute accusation de racisme en relevant que les immeubles sis Denis-de-Rougemont comprenaient pas moins de quarante nationalités.

Le gérant de la caisse de pension nous a déclaré que des refus étaient également opposés à des personnes suisses de conditions très modestes, ce dans l'esprit d'éviter une ghettoïsation de la misère sociale dans ces bâtiments.

Sur 192 appartements loués, seuls 10 le sont par des locataires dont les revenus imposables se situent entre 50 000 et 60 000 francs par année, le solde des locataires réalisant des gains inférieurs. Les principales demandes de location sont ainsi déposées par le biais des services sociaux et, dans cet environnement locatif, il est difficile d'attirer des locataires à revenus plus élevés. La mixité des revenus est donc ici devenue une utopie! Pour ce gérant, il faut ainsi, antérieurement à toute construction de logements sociaux, réfléchir à la manière dont le tissu social sera réparti.

L'ASLOCA ne manquera pas d'approfondir cette épineuse question de la mixité des revenus au sein des logements sociaux dans le cadre de sa réponse à la procédure de consultation. Toutefois, ne perdons pas de vue qu'une intervention étatique en faveur de logements sociaux est rendue nécessaire par le fait que les loyers du marché sont trop élevés et que les gains résultant de l'exercice d'une activité lucrative ainsi que les rentes AVS et AI sont souvent encore trop modestes! ■

Valérie Garbani

# Aide fédérale au logement

## Du plomb dans l'aide

(Photo: Keystone)

Depuis 1974, la Confédération encourage la construction de logements et l'accession à la propriété.

Dans ce but, la Berne fédérale cautionne l'acquisition de terrains par des organismes à but non lucratif, aide à l'équipement de biens-fonds constructibles, subventionne la construction ou l'acquisition de logements et intervient par d'autres mesures d'encouragement.

Enfin, au travers de l'Office fédéral du logement, qui aujourd'hui a son siège à Grange (SO), nos autorités favorisent la recherche dans le domaine du logement.

Entre 1994 et 2000, l'aide fédérale au logement a profité à 106 000 habitations. La manne fédérale a été répartie de manière géographiquement inégale. Certains cantons en ont été de grands consommateurs, comme Fribourg. D'autres cantons, comme Genève, n'ont guère eu recours à cette aide fédérale et ont tablé sur leur propre système de subventionnement au logement social.

C'est à partir du milieu des années 90 que l'aide fédérale au logement a commencé à avoir «du plomb dans l'aile» pour les raisons suivantes:

✓ Le subventionnement fédéral n'est pas une aide à fonds perdus. Son bénéficiaire en profite pendant les premières années, durant lesquelles l'aide permet de réduire le loyer en dessous du montant nécessaire à couvrir les coûts.

Ultérieurement, l'aide doit être remboursée au travers d'augmentations régulières du loyer. Les logements subventionnés deviennent moins attractifs. En période de récession, notamment dans les régions où sévissait le chômage, les locataires se sont détournés de ce type de logements subventionnés, devenus trop chers, au profit



de logements à loyer libre devenus meilleur marché, pléthore d'appartements oblige.

✓ Le modèle de subventionnement mis au point par la Confédération était destiné aux jeunes ménages qui faisaient leur entrée dans la vie professionnelle.

Le système tablait sur une augmentation constante des revenus de ces familles. Cette courbe ascendante du pouvoir d'achat devait permettre aux bénéficiaires de l'aide d'assumer les majorations de loyers destinées à rembourser les subventions. Or, avec la crise économique des années 90, les revenus de ces jeunes ménages n'ont pas suivi l'évolution espérée, d'où de grandes difficultés pour les bénéficiaires de ces logements d'en assumer le loyer en augmentation régulière.

✓ Un certain nombre de propriétaires d'immeubles subventionnés par la Confédération ont connu des difficultés financières. En effet, ces bailleurs ont eu de la peine à louer leurs logements devenus trop chers, on l'a vu.

Certains de leurs locataires ont connu des problèmes de solvabilité. Par voie de conséquence, ces propriétaires n'ont plus été en mesure de payer leurs intérêts hypothécaires. Les banques ont alors fait appel à la caution de la Confédération, laquelle a dû ouvrir tout grand son porte-monnaie.

Ainsi, progressivement, il a fallu constater que l'aide fédérale au logement doit être revue, de manière à mieux la cibler. L'Office fédéral du logement s'y emploie. Il vient de soumettre à consultation un projet de nouvelle loi fédérale sur la promotion du logement. ■

## Neuchâtel

# Craintes de mutations

**A la demande de DAL, V. Gosteli, cheffe de l'Office du logement, explique la situation du logement social dans le canton de Neuchâtel.**

«A ce jour, dans le canton de Neuchâtel, 2298 logements sont soumis aux dispositions de la LCAP (1070 bénéficient de l'aide fédérale seule et 1228 de l'aide fédérale avec les aides complémentaires du canton et des communes). Les immeubles sont répartis équitablement entre le Bas et le Haut du canton. Toutefois, on peut observer la même situation que sur le marché du logement non subventionné, à savoir qu'il y a davantage de logements vacants dans les districts de La Chaux-de-Fonds, du Locle, et du Val-de-Travers que dans ceux de Neuchâtel et du Littoral.

Cette situation ainsi que l'évolution des loyers non subventionnés ont obligé certains propriétaires à demander à l'Office fédéral du Logement (OFL) de réduire, voire de suspendre l'augmentation

bisannuelle fixée initialement à 7%, puis à 6%. L'OFL a dû assouplir sa législation et examine les demandes cas par cas.

Après la 11<sup>e</sup> année de subventionnement, une part des subsides fédéraux (AS III) est supprimée. Les premiers locataires ont subi cette adaptation dès le 1<sup>er</sup> janvier 2001 en ville de Neuchâtel.

Malgré des variations importantes de loyers pour certains locataires, peu de départs ont été enregistrés, mais il est à craindre un nombre plus important de mutations dans les régions où l'offre de logements vacants est plus grande.

La prochaine suppression de subventions fédérales (AS I) aura lieu pour les premiers immeubles en janvier 2005. Ne seront alors attribués plus que les aides cantonales et communales et l'AS II (aide pour les personnes à l'AI ou à l'AVS) qui sont versées pendant 25 ans.» ■

V. Gosteli

## Valais

# Offre insuffisante

Le Valais compte environ 5000 logements subventionnés (sur un total de 180 000 logements) dont 3900 sont occupés par des personnes bénéficiant des subventions. 1035 abattements cantonaux supplémentaires ont été octroyés à des personnes dont le revenu annuel est inférieur à 30 000 francs.

Ces logements sont répartis à raison d'un tiers dans le Haut-Valais et le restant dans le Bas-Valais. La répartition est équitable entre les différentes régions du canton. Les régions de Monthey, Conthey, Saxon et Fully présentent toutefois une quantité non négligeable de logements subventionnés.

Le nombre de logements subventionnés (tant les locatifs que les maisons individuelles) est contingenté par la Confédération. Pour le Valais, il est limité à 100 par an, ce qui est insuffisant. Depuis 1998, la

construction d'immeubles subventionnés a été bloquée, l'offre en logements vacants étant suffisante. Le taux de vacance avoisine les 2,33%. Durant les années 90, tout particulièrement vers 1990 et 1996, les immeubles subventionnés ont été construits en grand nombre.

La demande en logements sociaux est quasi égale entre les familles traditionnelles et les familles monoparentales, bien que l'on puisse actuellement relever une recrudescence dans cette dernière catégorie de bénéficiaires. D'autre part, la durée d'occupation pour des 1, 2, voire 3 pièces est relativement courte, contrairement aux 4 pièces où les bénéficiaires séjournent pour une plus longue période. ■

Isabelle Clausen Métral



Le logement  
social  
à Genève

La situation est grave

(Photo: interfoto)

*La situation  
du logement  
subventionné  
à Genève  
est grave*

Le parc de logements subventionnés par le Canton et dont les loyers et l'attribution sont contrôlés par l'Office cantonal du logement s'est réduit comme peau de chagrin. De 1979 à 2001, il a passé de 23,5% à 11,5% du parc de logements, soit une chute de 40 000 à 24 000 unités en un peu plus de 20 ans. Le nombre des logements subventionnés va encore s'effriter ces prochaines années. Plus de 5000 logements perdront leur statut social ces cinq prochaines années.

Ce désastre découle en premier lieu du système de la Loi générale sur le logement et la protection des locataires à la base du logement subventionné genevois. En effet, cette loi fonde la production du logement social sur un partenariat entre l'Etat et les investisseurs privés, limité dans le temps et très coûteux pour les deniers publics. L'Etat verse aux propriétaires des subventions dégressives pendant une période de 20 ans.

En contrepartie, l'Etat contrôle le loyer et l'attribution des logements pendant cette période. Toutefois, à la fin des 20 ans, l'immeuble rejoint le marché libre avec pour conséquence, d'une part, la perte du contrôle de l'attribution sociale des logements et, d'autre part, des augmentations très sensibles de loyers.

Seule une des trois catégories des logements subventionnés (HLM, HBM et HM) reste soumise à un contrôle permanent de l'Etat quant aux loyers et aux règles d'attribution des logements. Ce sont les habitations bon marché (HBM) destinées aux locataires avec des revenus imposables inférieurs à 50 000 francs par année. Cette catégorie de logements subventionnés ne peut être gérée que par des collectivités publiques ou par des fondations sans but lucratif.

En 1991, alors que Genève manquait déjà cruellement de HBM, un plan d'urgence de 3000 nouvelles HBM en 10 ans était voté par le Grand Conseil. Dix ans après, seule la moitié des HBM a été produite. L'absence de volonté politique du Conseil d'Etat est à l'origine de ce retard inadmissible qui lèse les locataires les plus démunis.

Cela dit, le facteur actuel le plus important empêchant une relance rapide de la production de logements sociaux est essentiellement le manque de terrains constructibles et bon marché. La réponse incontournable passe par le déclassement de périmètres de la zone villa et de la zone agricole afin d'y construire du logement social.

Toutefois, ces déclassements proposés par le Conseil d'Etat sont controversés et le processus de

production de nouveaux logements en sera d'autant retardé. Cela étant, le conseiller d'Etat actuellement en charge du Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement, Laurent Moutinot, ancien avocat de l'ASLOCA, a œuvré ces 4 dernières années pour recentrer l'affectation des subventions en matière de logement social. Il a également proposé l'adaptation de la loi et de la politique d'attribution des terrains, afin de favoriser les coopératives d'habitation qui garantissent la stabilité des loyers à long terme.

La relance du programme de construction des HBM a été plus problématique en raison, d'une part, du cruel manque de terrains en main étatique découlant de l'absence de toute politique d'acquisition foncière ces 20 à 30 dernières années et, d'autre part, en raison de l'inadaptation de l'instrument de promotion des HBM, les fondations immobilières de droit public, basées essentiellement sur le bénévolat.

Toutefois, divers projets de loi, actuellement en discussion devant le Grand Conseil, devraient permettre de dynamiser l'acquisition de terrains par l'Etat, améliorer l'instrument de promotion des HBM et faciliter la construction de logements sociaux. ■

Carlo Sommaruga

Vaud

# Quatre mesures d'aide au logement



(Photo: F. Portner)

*Parallèlement à l'aide fédérale au logement, le canton de Vaud a mis sur pied quatre mesures d'aides au logement*

Parallèlement à l'aide fédérale au logement, le canton de Vaud a mis sur pied quatre mesures d'aides au logement, soit une aide cantonale au logement (location), une aide individuelle ainsi que des mesures d'amélioration du logement dans les régions de montagne et en milieu rural.

Basée sur la loi du 9 septembre 1975 sur le logement ainsi que différents règlements d'application, l'aide cantonale vise notamment à promouvoir une politique du logement qui mette à disposition des Vaudois des habitations adaptées à leurs besoins. Cette politique est principalement fondée sur la collaboration de l'économie privée, des communes et de l'Etat.

Lorsque les conditions prévues par la loi sont réunies, l'Etat et la commune concernée peuvent accorder des aides financières à la construction d'un immeuble. Celle-ci se fait soit par un cautionnement hypothécaire, soit par une contribution à fonds perdu, consis-

tant à baisser les loyers jugés trop chers sur une certaine période et de manière dégressive. Les loyers sont fixés par le canton. L'aide cantonale diminue ainsi la charge locataire de 30% au maximum. Une participation est en règle générale exigée de la commune. Cette aide est versée sur une période de 15 à 20 ans, d'abord à 100% puis de manière dégressive. Des tables fixent le taux de cette dégressivité. Au terme de l'aide, l'Etat peut abandonner tout contrôle et l'immeuble passe alors dans le marché «libre».

Pour bénéficier d'un tel logement subventionné par les pouvoirs publics, le locataire doit bien entendu satisfaire à certaines conditions (limite de revenu, de fortune, degré d'occupation, etc.).

Il faut enfin savoir que les aides cantonales et communales peuvent être combinées avec une aide fédérale.

Une aide supplémentaire individuelle peut être octroyée par le

canton. Elle consiste en une prise en charge de la part de l'augmentation de loyer due à la suppression des aides consenties en application des lois de 1953 et de 1965. Cette aide est toutefois marginale et ne concernait en 1998 que 360 ménages dans le canton.

## Lausanne, la part du lion

L'aide cantonale au logement ne développe ses effets que dans les zones urbaines importantes. La Ville de Lausanne se taille la part du lion, bénéficiant par exemple en 1998 de 32% des mesures d'aides au logement. Il est enfin intéressant de savoir que, toujours en 1998, le nombre de logements subventionnés (toutes catégories d'aides confondues) représentaient 2,8% du parc locatif total. Ce qui est peu, trop peu.

De plus, ces dix dernières années, très peu d'immeubles ont été construits avec l'aide de l'Etat et ce tant pour des raisons politiques, économiques que conjoncturelles. Il s'est ainsi notamment avéré que le principe de dégressivité mis en place, avec ses effets sur les loyers (augmentation régulière des loyers), est particulièrement pervers en période de basse conjoncture. Pour des locataires de condition modeste, il n'est financièrement pas supportable et peut avoir pour conséquence que le logement subventionné n'a de subventionné que le nom.

En résumé, l'Etat ne joue pas son rôle et le canton manque sérieusement de logements subventionnés. En plus, le cadre légal, vieilli et très complexe, ne donne pas ou plus satisfaction.

Une réflexion s'engage toutefois maintenant sur le devenir de la politique cantonale en matière de logement, à laquelle l'ASLOCA participe activement. Nous nous battons pour qu'elle corresponde aux attentes et aux besoins des habitants de ce canton. ■

Anne Baehler Bech

## Bruits des aéroports

# La population sera mieux protégée



(Photo: Interfoto)

*Le Conseil fédéral l'a reconnu: les intérêts économiques des aéroports civils l'ont emporté sur la protection de la population*

Il y a un an, le Conseil fédéral fixait des valeurs limites de bruit pour les régions voisines des aéroports civils.

Le projet d'extension de Kloten a entraîné un recours contre ces valeurs, que le Tribunal fédéral a

jugées illégales. Le Conseil fédéral vient de le reconnaître: les intérêts économiques des aéroports civils (Kloten, Cointrin et Bâle-Mulhouse) l'ont emporté sur la protection de la population. Ces valeurs ont donc été revues à

## Référendum contre la nouvelle loi sur la BCV

# Non à la privatisation

Un grand merci à vous tous et à vous toutes. Grâce à vous, le comité référendaire a réussi en 40 jours à réunir plus de 17 500 signatures, alors que seules 12 000 étaient nécessaires.

Le référendum a donc abouti et les Vaudois seront ainsi amenés à se prononcer en votation vraisemblablement cette année encore. Clairement, les arguments avancés ont fait mouche. Les locataires redoutent et refusent une privatisation à tout crin de la BCV.

La politique actuelle de la BCV en matière de taux hypothécaire n'est pas satisfaisante mais elle pourrait rapidement devenir insupportable pour les locataires

lorsque l'Etat en aura perdu le contrôle. Les locataires craignent tout particulièrement une élévation des taux hypothécaires qui à terme aggravera encore la pénurie et pénalisera la construction de logement. Les locataires refusent donc de signer un chèque en blanc, synonyme de tous les dangers et veulent au contraire une amélioration de la situation actuelle.

L'Asloca-Vaud se battra en ce sens et fera en sorte que le message des locataires soit entendu par tous.

L'Asloca-Vaud vous donne rendez-vous devant les urnes. ■

la baisse (d'environ 10%). Elles s'échelonneront entre 45 et 70 décibels selon la proximité de l'aéroport et le moment de la journée (jour entre 5 h et 22 h, nuit de 22 h à 24 h, le trafic étant interdit entre 24 h et 5 h).

## Fenêtres antibruit

Autour de Cointrin, il s'agit de 18 000 habitants, dans les zones d'habitation de Meyrin, Vernier, Versoix, Genthod, Bellevue et Grand-Saconnex. Le coût de l'isolation par des fenêtres antibruit est estimé à 104 millions de francs (268 millions de francs pour la protection des riverains de Kloten) à charge des aéroports. Certaines zones seront interdites à la construction.

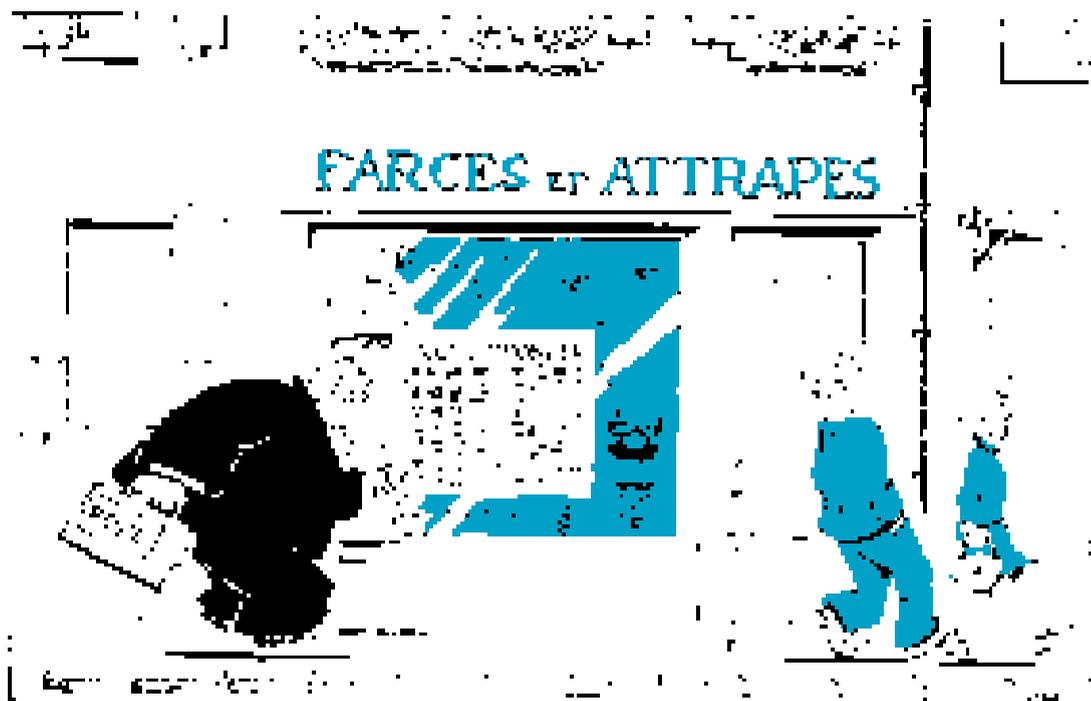
Dans DAL N° 133 (juin 1998), David Lachat précisait: «*Tant que les travaux (d'isolation phonique) ne sont pas exécutés, le locataire peut prétendre à une réduction raisonnable de son loyer, si le bruit des avions dépasse le seuil de tolérance (calculé en décibels) et est suffisamment fréquent pour perturber la vie quotidienne et/ou le sommeil des occupants du logement.*»

## Aérodromes militaires: Silence radio!

Qu'en est-il pour les riverains des aérodromes militaires? Eh bien, ils échappent aux mesures prises par le Conseil fédéral. Rappelons qu'un F/A 18 émet, lors du décollage, 115 décibels. Il y a certes moins de mouvements à Sion ou Payerne qu'à Cointrin. Il n'empêche, la loi devrait être la même pour tous! ■

Genève

# Petite histoire d'un scandale permanent



*Contrairement à l'annonce, l'appartement ne donne pas sur un parc, mais sur d'autres immeubles et un petit parking*

**Une locataire écoeuvée nous écrit au sujet des méthodes actuelles des régies genevoises.**

Comme tout habitant de Genève, Madame E. H-G. reçoit dans sa boîte aux lettres le journal *Tout l'Immobilier*, fer de lance de la propagande des milieux immobiliers genevois.

Cherchant un appartement moins cher que celui qu'elle occupe actuellement, Madame E. H-G. feuillette le journal et tombe sur une annonce d'une gérance immobilière proposant un appartement de 4,5 pièces, au 2<sup>e</sup> étage, au chemin François-Chavaz, pour un loyer, charges comprises, de 1600 francs, avec la mention «balcon, calme, vue parc».

S'adressant à la régie Madame E. H-G. reçoit les coordonnées

du locataire actuel et se rend sur place. Deux surprises l'attendent :

– Contrairement à l'annonce, l'appartement ne donne pas sur un parc, mais sur d'autres immeubles et sur un petit parking au bord d'une pelouse flanquée d'un arbre et de quelques buissons!

– L'appartement qui mesure 80 m<sup>2</sup> est loué actuellement à environ 900 francs par mois.

Madame E. H-G. écrit à l'ASLOCA en soulignant que «la petite enquête faite récemment à la demande des milieux immobiliers et auprès des locataires et prétendant que les gens sont satisfaits du prix de leurs loyers me laisse plus que sceptique, étant donné tout ce que j'entends autour de moi comme do-

léances à ce sujet. Ce sondage m'a fait penser à l'étude faite pour les fabricants de cigarettes sur les dangers du tabac sur la santé et dont on connaît maintenant la lamentable histoire...».

Ce genre de mésaventure n'est pas rare. C'est donc le lieu de rappeler que les locataires peuvent contester dans les 30 jours qui suivent la prise de possession des locaux le loyer initial fixé à la conclusion du bail.

Cet instrument, prévu dans le Code des obligations, est extrêmement efficace dès lors qu'il permet de contester les loyers initiaux abusifs et d'obtenir la fixation par le Tribunal du juste loyer avec effet rétroactif au début du bail. ■

Carlo Sommaruga

Genève: Loyers, cautions et Société de Cautionnement

# Locataires, vous voilà avertis!

De nombreux locataires sont actuellement approchés par leur régie qui leur recommande de recourir à la Société de Cautionnement SA pour leur garantie de loyer.

De quoi s'agit-il?

L'article 257<sup>e</sup> CO permet au bailleur de demander au locataire de déposer en banque, sur un compte épargne ou de dépôt au nom du locataire, une garantie représentant au maximum trois mois de loyer pour les appartements.

La Société de Cautionnement SA est une société privée dont le siège est à Givrins (Vaud).

Cette société propose de se substituer au locataire pour le versement des garanties de loyer.

A première vue, le recours à la Société de Cautionnement SA est

attrayant puisque le locataire récupère les montants qu'il a déposés à titre de garantie de loyer sur un compte bancaire bloqué.

Toutefois, il convient de se méfier car le recours à ce système n'est pas aussi avantageux qu'il en a l'air.

Auparavant, le locataire devait déposer un ou deux mois de loyer et la Société de Cautionnement se portait caution pour le solde envers le propriétaire.

Récemment, à savoir depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2000, la Société de Cautionnement se porte même caution pour la totalité de la garantie de loyer demandée par le propriétaire.

Ce nouveau produit s'appelle «Garantie Easy».

Bien entendu, les services de la Société de Cautionnement ne sont pas gratuits. L'utilisation des services de la Société de Cautionnement entraîne les frais suivants (exemple basé sur un loyer mensuel, sans charge, de 1500 francs et donc une garantie de loyer à fournir de 4500 francs):

✓ Finance d'entrée: 200 francs (indépendamment du montant de la garantie).

✓ Frais annuels de gestion: 4% de la garantie totale, à savoir 180 francs.

✓ Frais de facturation annuels: 20 francs (indépendamment du montant de la garantie).

En résumé, pour une garantie de 4500 francs, le locataire doit donc verser 200 francs à l'entrée, puis ensuite 200 francs par année.

La Société de Cautionnement se réserve par ailleurs le droit de modifier ses conditions générales en tout temps, sans préavis!

A titre de comparaison, si le locataire dépose la somme de 4500 francs sur un compte dépôt ou d'épargne, il obtiendra actuellement des intérêts annuels d'environ 1%, soit des intérêts de 45 francs.

En résumé, la Société de Cautionnement propose une espèce d'assurance que le locataire doit bien évidemment payer.

Le recours à la Société de Cautionnement peut être utile lorsqu'un locataire veut obtenir un appartement et qu'il n'a pas les moyens de déposer en espèces la garantie de loyer exigée par le propriétaire.

Le recours à la Société de Cautionnement est beaucoup trop cher pour des locataires qui ont déjà déposé la garantie de loyer ou qui ont les moyens suffisants pour le faire.

Valais

## Communiqué officiel de l'ASLOCA

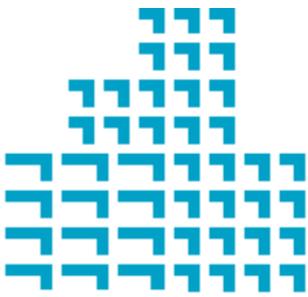
L'ASLOCA-Valais informe ses membres et non-membres que M. Kilian Kalbermatten n'assure plus les permanences de Sion depuis le 1<sup>er</sup> octobre 1999, de Sierre depuis le 1<sup>er</sup> novembre 1999, du Haut-Valais depuis janvier 2000. Pour Sion et Sierre, il a été remplacé par Mme Isabelle Clausen Métral, juriste. Pour le Haut-Valais, les permanences sont assurées par Daniela Zurbriggen, à Brigue, depuis mai 2000. Désormais, toutes communications et tous documents doivent impérativement être adressés à l'ASLOCA-Valais, case postale 2086, 1950 Sion 2 Nord. La case postale 544 à Sierre, utilisée par M. Kalbermatten, ne concerne pas l'ASLOCA-Valais.

D'avance nous vous en remercions. ■

### Changements

Après plusieurs années consacrées à l'ASLOCA, M<sup>me</sup> Giroud, MM. Lattion et Guex, de Martigny, ont passé la main à Isabelle Clausen Métral. Désormais, les permanences de l'ASLOCA-Martigny auront lieu le mardi de 19 h à 20 h. 30.

Par ailleurs, l'ASLOCA-Sion ainsi que le secrétariat de l'ASLOCA-Valais déménageront à la rue des Mayennets 27 à Sion, dès le 1<sup>er</sup> septembre 2001.



# ASLOCA

Nos permanences  
à votre service

## FRIBOURG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## GENEVE

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

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



### Bulletin de commande

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

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

du « Guide pratique du locataire »

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

Nom: \_\_\_\_\_ Prénom: \_\_\_\_\_

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

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

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

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

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

## JURA

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

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

## JURA BERNOIS ET BIENNE

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

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

## NEUCHATEL

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

Neuchâtel:  
Case 8, 2005 Neuchâtel  
Tél. (032) 724 54 24  
Fax (032) 724 37 26  
Consultations sur rendez-vous.

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

## VALAIS

**ASLOCA-Valais**  
Secrétariat: 1, rue de Gravelone Case 2086, 1950 Sion 2 Nord  
Tél. (027) 322 92 49  
Sion: fixation des rendez-vous: lundi de 9 h 30 à 11 h 30 tél. (027) 322 92 49. Consultations: lundi de 14 h 30 à 17 h.  
Martigny: consultations: 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, mardi de 19 h à 20 h 30 (027) 723 14 79.

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

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

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

## VAUD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## SUISSE

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

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

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

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

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

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

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

**Imprimerie**  
Atar Roto Presse SA,  
Genève

impressum

Neuchâtel

# Le procureur général face à un bailleur **indélicat**



Voici un extrait de la décision rendue par le ministère public neuchâtelois dans une affaire où une locataire avait déposé plainte après avoir découvert que son bailleur, exécutant des travaux de peinture dans son appartement pendant les vacances de la locataire, s'était permis de s'y installer pour y passer la nuit...

«Votre plainte du 16 octobre 2000 contre Monsieur A.N.

Madame,

Suite à votre plainte, le ministère public a fait procéder à une enquête. La police cantonale a déposé deux rapports, des 8 décembre 2000 et 1<sup>er</sup> février 2001.

En résumé, Monsieur N. admet – bien sûr – avoir effectué des travaux dans votre logement. Il explique que, s'il a dormi une nuit sur le canapé de votre salon, c'est parce

que sa voiture était en panne. Il admet s'être préparé à passer une deuxième nuit à votre domicile, quand il a été invité à quitter les lieux par des membres de votre famille [...].

L'article 86 CPS, relatif à la violation de domicile, punit celui qui pénètre dans un logement sans l'accord de l'ayant droit ou y reste malgré un avertissement à lui signifié. Dans le cas particulier, Monsieur N. était expressément autorisé à pénétrer dans votre logement pour y effectuer des travaux de réparation. Vous n'alléguez pas qu'il lui aurait été interdit d'accomplir les travaux à l'heure qui pouvait lui convenir, ou qu'il lui aurait été interdit d'y prendre une pause (même pour dormir). Certes, le comportement de Monsieur N. n'a pas été particulièrement délicat, mais il faut bien admettre qu'il est sorti de votre loge-

ment dès que l'ordre lui en a été donné. La plainte semble devoir être classée pour des motifs de droit (art. 8 CPPN). Quoi qu'il en soit, le classement s'imposerait aussi pour des motifs d'opportunité, dans la mesure où le fait que Monsieur N. a dormi dans votre appartement ne vous a pas causé de dommages et qu'il était de toute manière autorisé à pénétrer dans votre logement.

Vu ce qui précède, je décide le classement de votre plainte, sans suite et sans frais [...].

Une copie de la présente va pour information à Monsieur N., qui serait bien inspiré, à l'avenir, de s'abstenir d'agissements du genre de ceux décrits ci-dessus.

Veillez agréer, Madame, mes salutations distinguées.»

Le procureur général

Pierre Cornu

16

Droit au logement n° 150

Juin 2001