

# Droit au logement

Le journal  
de l'Asloca

n° 244 MARS 2020

## Dossier

A qui sont  
les logements  
suisses?

–

## Initiative de l'ASLOCA

Villes et Suisse  
romande avec nous

–

## Genève

Elections le 15 mars

**LE MESSAGE DE L'ASLOCA** p.3**SUISSE**

Résultat de la votation sur l'initiative  
«Davantage de logements abordables» p.4

**VOS DROITS**

Une annulation de congé confirmée  
par le Tribunal fédéral p.5

**DOSSIER**

L'essor des sociétés immobilières et les  
droits de l'homme face au logement p.6-9

**VAUD**

Représentation des locataires:  
des mandats à repourvoir p.10

**GENÈVE**

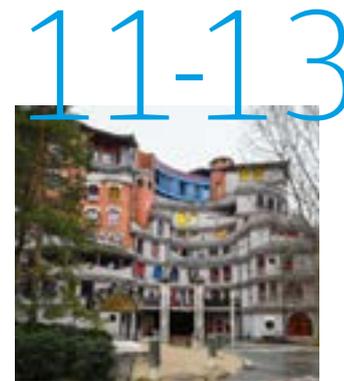
Elections communales genevoises p.11-13

**FRIBOURG**

Une barrière et des pots de  
fleurs litigieux p.14

**CONSULTATIONS DE L'ASLOCA** p.15

**REVUE DE PRESSE** p.16



HENRIETTE SCHAFFTER  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

**Vous habitez un appartement depuis vingt ans. Vous payez votre loyer tous les mois. Mais savez-vous à qui appartient ce logement? A qui va cet argent?**

**On connaît parfois très bien le propriétaire, qui habite juste à côté. Mais il devient de plus en plus courant que ce propriétaire soit une société immobilière qui possède l'équivalent de la totalité d'une ville suisse.**

**Cette déshumanisation du logement est dénoncée par la rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le logement convenable, que certains ont vue dans le film «Push», projeté dans le cadre de la campagne pour la votation du 9 février. Cette dernière estime que chacun d'entre nous peut contribuer à remettre la question du logement dans le domaine des droits de l'homme. C'est ce que fait l'ASLOCA depuis longtemps...**

**Nous revenons évidemment également sur la votation du 9 février, avec une analyse du président de l'ASLOCA Suisse et une revue de presse en fin de journal.**

**A Genève, ce n'est pas fini. Il est maintenant temps de voter pour les exécutifs et législatifs communaux. Des résultats des élections des 15 mars et 2 avril dépendront la future politique du logement des communes genevoises, là où les défis sont très nombreux. Alors n'oubliez pas de voter et faire voter pour les candidats soutenus par l'ASLOCA, qui sauront vous défendre!**

**Bonne lecture!**

**Henriette Schaffter  
Rédactrice en chef**



par CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

**I**l y a dix ans nous avons refondé l'ASLOCA Suisse. L'objectif était que notre organisation devienne bien plus qu'un excellent service national de conseil juridique aux locataires. Nous voulions en faire une force sociale et politique nationale forte qui compte et qui puisse imposer dans l'agenda politique les intérêts des locataires, soit les intérêts de la grande majorité des habitantes et habitants de ce pays. Avec l'initiative «*D'avantage de logements abordables*», malgré l'échec dans les urnes, nous avons fait la démonstration que nous avons atteint cet objectif.

Tout d'abord, nous nous sommes prouvé notre capacité à nous réunir autour d'une proposition et à collecter en une année seulement les 100 000 signatures nécessaires pour le dépôt d'une initiative. Ensuite, notre faculté de débat interne et d'organisation au niveau national a fortement progressé. Nous avons construit et mené une incroyable campagne de votation. En effet, grâce à cette campagne, nous avons pu, d'une part, casser le discours fallacieux des milieux immobiliers sur la baisse des loyers et, d'autre part, imposer la problématique de la nécessité de logements abordables pour toutes et tous. En Suisse alémanique comme en Suisse romande, tous les acteurs politiques, le conseiller fédéral Guy Parmelin en tête, ont dû progressivement reconnaître la nécessité de logements abordables. Notre organisation doit partir de ces importants acquis pour renforcer encore sa structure et affronter les nouveaux combats qu'implique la défense des locataires de ce pays.

Certes, vous me direz que notre initiative n'a pas passé la rampe. Mais, avec 43% des votants, toutes les grandes villes et cinq cantons derrière nous, c'est un résultat extrêmement solide. Cette capacité à mobiliser des segments importants de l'électorat, dont plus de 50% en Suisse romande, révèle deux choses. D'une part, que nous devons affiner nos stratégies pour faire adopter une initiative par le peuple et les cantons. D'autre part, nous avons la force de mener à bien des référendums

défensifs pour s'opposer au démantèlement du droit du bail que la droite bourgeoise et nationaliste en cheville avec les milieux immobiliers organise au Parlement.

Le résultat du 9 février est donc un signal politique très clair au Parlement et au Conseil fédéral. L'ASLOCA Suisse est un acteur social et politique qu'il faut prendre en considération. Il apparaît opportun de mettre un terme au démantèlement du droit du bail.

Plus immédiatement, il nous faut prendre au mot le Conseil fédéral, la majorité parlementaire et les milieux immobiliers. En effet, tout au long de la campagne, ils ont reconnu que nombre d'habitantes et habitants de notre pays payaient leur logement trop cher, qu'ils étaient favorables à la création de logements d'utilité publique et que le seul instrument efficace était le fonds de roulement en faveur des maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Alors, nous les invitons à nous suivre et à doubler dans les plus brefs délais l'alimentation du fonds de roulement pour les prochains dix ans. Cela fera passer le coût annuel de 25 à 50 millions de francs, ce qui est possible car le conseiller fédéral Guy Parmelin reconnaissait sur le plateau de l'émission «*Infrarouge*» que la Confédération avait même les 120 millions de francs qu'aurait prétendument coûté notre initiative!

Toujours au niveau national, il nous faudra revenir avec insistance et convaincre une majorité politique que l'assainissement énergétique des immeubles qui vise à la diminution des émissions CO<sub>2</sub> est un objectif devant être porté par l'ensemble du pays. Ce n'est donc pas aux seuls locataires de supporter le coût de cette opération. C'est à l'ensemble de la collectivité et aux propriétaires.

Alors ensemble plus forts et avec force vers les nouveaux combats!

**AVEC FORCE VERS DE  
NOUVEAUX COMBATS!**





CARLO SOMMARUGA  
Président de l'ASLOCA Suisse

## Screening d'une campagne

Un échec, mais des satisfactions et une mobilisation pour l'avenir!

Le vote populaire a eu lieu. Malheureusement, alors que les premiers sondages à six semaines de la votation donnaient notre initiative «*Davantage de logements abordables*» gagnante à 66%, le peuple suisse l'a finalement refusée par 57% des voix.

### Campagne immobilière massive

Ce bon écho initial au sein de la population a certainement contribué à ce que les milieux immobiliers injectent rapidement plusieurs millions de francs dans la campagne. Les moyens de communication directe ont été nombreux et massifs. Leur tout-ménage mensonger distribué en millions d'exemplaires à travers toute la Suisse, les affiches, leurs publicités dans la presse et sur tous les supports imaginables, comme les panneaux dans les transports publics, dans toutes les gares et parfois à tous les arrêts de tram et de bus, inondaient l'espace public. Certes, la campagne de l'ASLOCA Suisse a été bien pensée, correctement organisée et portée par les sections, mais il nous était impossible de régater financièrement. Nous devons à l'avenir compenser cette asymétrie

financière par un renforcement de notre structure nationale et des forces de campagne dans les sections, comme un engagement accru de nos 220 000 membres à travers la Suisse qui sont notre réelle richesse.

### Une presse otage du non

Comme d'habitude, le pouvoir de l'argent a influencé le débat et placé les intérêts des investisseurs au-dessus des droits fondamentaux, ici le droit fondamental à un logement abordable pour toutes et tous. L'influence n'a pas seulement été directe par la campagne massive d'annonces et le tout-ménage national. Mais aussi indirecte. En effet, le groupe de presse Tamedia, qui contrôle la *Tribune de Genève*, *24 heures*, *Le Matin Dimanche*, *20 minutes*, *Bilan*, *le Tages-Anzeiger*, *la Basler Zeitung*, *la Berner Zeitung*, *Der Bund* et *20 Minuten* et *SonntagsZeitung*, comme les autres groupes de presse écrite, qui ont un urgent besoin des annonces des milieux immobiliers dans leurs pages et ne peuvent donc que les caresser dans le sens du poil, se sont clairement positionnés contre notre initiative, relayant les fake news des milieux immobiliers sur la volonté centra-

lisatrice de l'initiative, ce qui était et est toujours faux.

### Des éléments de satisfaction

Cela dit, nous avons quelques éléments de satisfaction. Au niveau national, 43% des votants, soit largement plus que l'électorat de gauche, et cinq cantons ont approuvé une politique plus offensive en faveur du logement d'utilité publique. C'est un signal fort. Par ailleurs, toutes les plus grandes villes de Suisse, à l'exception de Lugano, qui est aujourd'hui une commune regroupant une part importante d'arrière-pays villageois, ont soutenu l'initiative. Cela montre que le problème de la disponibilité et l'accès à un logement abordable n'est pas une fiction, mais un besoin reconnu dans toute la Suisse. Le débat porte uniquement sur les moyens de répondre à ce besoin.

### Un beau succès romand

Au niveau romand, le panorama politique est bien différent et réjouissant, dès lors que, selon les calculs de la Radio Télévision Suisse, ce sont 50,4% des votantes et votants romands qui ont accepté l'initiative. Plus encore, quatre des six cantons romands ont soutenu nos revendications. Et si le canton de Fribourg n'a pas rejoint ce quartette, c'est que, comme dans les régions périphériques de Suisse alémanique, dans la Singine, région germanophone du canton de Fribourg, le très fort rejet a fait basculer le canton vers le non.

### Renforcer le fonds de roulement

Dès lors, si nos adversaires sont loyaux et de bonne foi, ils doivent aujourd'hui soutenir notre demande de doubler le crédit-cadre en faveur du logement d'utilité publique et le faire passer de 250 à 500 millions de francs sur dix ans, soit 50 millions par année. Cela permettrait de faire passer le nombre de logements d'utilité publique de 1500-1800 à 3000-3600 logements par année.

Notre initiative en visait 5000. Le plus important, après ce vote, c'est de rester mobilisés, car la droite immobilière, tant nationaliste que bourgeoise, s'attaque actuellement au démantèlement du droit du bail et plus précisément aux droits des locataires.





PIERRE STASTNY  
Avocat répondant  
ASLOCA Genève

## Un congé économique annulé!

Un locataire a réussi à faire annuler le congé qui lui avait été adressé, notamment parce que la vente de la villa qu'il occupe en partie pouvait très bien se faire en sa présence.

Le Tribunal fédéral a récemment confirmé l'annulation d'une résiliation de bail donnée au motif que le propriétaire souhaitait vendre le logement libre de son locataire dans le but d'en tirer un meilleur prix. Cette décision rappelle que ce type de congé n'est pas automatiquement valable, et qu'il peut s'avérer disproportionné.

### Situation du locataire à prendre en considération

Le locataire, beau-frère du bailleur, était une personne handicapée qui vivait depuis près de vingt ans dans un appartement situé dans une villa qui comprenait deux logements. L'assurance-invalidité avait financé d'importants travaux d'adaptation de cette habitation, à hauteur d'environ 57 000 francs. Le bailleur avait, quant à lui, hérité du bien et souhaitait vendre la villa, l'autre appartement sis dans cette dernière étant vide. Il avait d'abord envisagé de louer celui-ci à une personne que son beau-frère pourrait proposer, puis de charger une régie d'administrer la villa, et avait d'ailleurs informé son beau-frère de ces intentions, avant de se rétracter. Il avait finalement résilié le bail pour son échéance. Ce congé a été contesté par le locataire devant la juridiction des baux et loyers genevoise. Les deux instances cantonales ont annulé la résiliation et le bailleur a recouru au Tribunal fédéral.

### Rappel des principes en matière de protection du locataire contre les congés

En vertu de l'art. 271 al. 1 du Code des obligations (CO), la résiliation d'un bail d'habitation ou de locaux commerciaux est annulable lorsqu'elle contrevient aux règles de la bonne foi. Cette disposition protège le locataire contre le congé chicanier qui ne répond à aucun intérêt objectif, sérieux et digne de protection, et dont le motif n'est qu'un prétexte. Le locataire est aussi protégé en cas de disproportion importante des intérêts en présence, lorsque le bailleur use de son droit de manière inutilement rigoureuse, ou qu'il adopte une attitude contradictoire. L'art. 271 al. 1 CO ne supprime pas le droit du bailleur de résilier le contrat, mais vise uniquement, selon le Tribunal

fédéral, à protéger le locataire contre d'éventuels abus. Un congé n'est ainsi pas contraire aux règles de la bonne foi du seul fait que la résiliation entraîne des conséquences pénibles pour le locataire, ou que l'intérêt du locataire au maintien du bail paraît plus important que celui du bailleur à ce que ce contrat prenne fin.

### Le congé économique pour vendre n'est pas automatiquement valable

La jurisprudence fédérale a certes admis parfois la validité du congé signifié dans le but de favoriser une vente. Encore faut-il que la présence d'un locataire soit effectivement de nature à rendre une vente plus difficile, ce qui ne va pas automatiquement de soi. C'est ce que rappelle utilement la décision, à savoir que le Tribunal fédéral n'a jamais admis de manière abstraite que la vente d'un appartement libre d'occupant se fait toujours à de meilleures conditions: tout dépend du cas d'espèce. Or, ici, il n'a pas été démontré que la libération de l'appartement permettrait effectivement de vendre la villa à un prix plus élevé, et il a même été retenu que la vente serait possible aussi sans résilier le bail (sans qu'on sache, cela

dit, à quelles conditions). Il s'ensuit que la résiliation du bail ne paraît pas objectivement nécessaire à la réalisation du projet de vente, si bien que le congé doit être annulé.

### Le congé économique peut aussi être disproportionné

Les inconvénients particulièrement graves que la fin du contrat entraînerait pour le locataire, en raison de sa situation personnelle particulière, ont aussi amené la Cour genevoise à casser le congé, ce à quoi le Tribunal fédéral ne trouve rien à redire, à juste titre.

Cette décision est bienvenue à une époque où les ventes immobilières de biens loués sont légion et que les acquisitions sont souvent faites par des investisseurs en quête de placements sûrs, et pas par des personnes désireuses de vivre dans le logement acheté, disposées ainsi à payer plus cher un bien libre. Et, même en pareil cas, la résiliation économique peut être annulée si la situation particulière du locataire le commande.

(Arrêt du Tribunal fédéral du 8 avril 2019, cause 4A\_485/2018).





CHRISTOPHER YOUNG  
Sociologue

# À QUI APPARTIENNENT NOS LOGEMENTS?

A qui appartient l'appartement que vous louez? Le savez-vous? Vous avez deux «chances» sur cinq qu'il appartienne à une grande société immobilière comme une caisse de pension, une assurance ou une banque. La propriété est en effet de plus concentrée en Suisse: quelques grandes sociétés immobilières possèdent les 39% des logements loués. Tour d'horizon.

**Q**ui est propriétaire de votre logement? S'agit-il d'un privé ou d'une grande société cotée en bourse? Rares sont les locataires qui peuvent répondre à cette question. Ils n'ont de contacts qu'avec leur régie ou gérance, et l'information ne leur est pas toujours utile directement. Mais il est intéressant de savoir, dans une vision générale, à qui sont les habitations de Suisse.

## Les particuliers, propriétaires en déclin

Il arrive que la propriétaire de votre appartement soit une vieille dame qui habite à l'étage du dessus. Selon l'Office fédéral de la statistique, 47% des logements loués appartiennent à des

particuliers. La proportion a fortement baissé en vingt ans. Elle représentait encore plus de 57% en 2000. Le marché locatif a connu ainsi un transfert de propriété – qui en sont donc les bénéficiaires? Ni les pouvoirs publics ni les coopératives n'ont sensiblement augmenté leur part du gâteau depuis 2000. En 2017, ils possédaient respectivement 4% et 8% des habitations louées. D'autres acteurs montent en puissance sur le marché. Ce sont les entreprises ou départements d'entreprises qui exploitent des biens immobiliers: sociétés anonymes, fonds, assurances, banques et caisses de pension. Appelons-les sociétés immobilières pour simplifier.



Le groupe UBS possède 30 550 logements, ce qui correspond au total des logements de la ville de Bienne.

# Ils possèdent l'équivalent de villes entières

	Valeur de l'immobilier d'habitation (en milliards de CHF)	Nombre de logements	Autant de logements que les villes de...
Swiss Life	non communiqué	35 000	2 x la ville de Sion
Groupe UBS	10	30 550	Bienne
Groupe Pensimo	5,7	13 173	Lancy
Caisse de pensions Migros	5	13 100	Nyon
Groupe CS	3,1	8 749	Sierre
BVK	non communiqué	4 900	Villars-sur-Glâne
Groupe ZKB - Swisscanto	4,7	4 640	Porrentruy

Sources: OFS et rapports d'activité.

Ces chiffres se fondent sur les rapports d'activité et reposent parfois sur des estimations. Certaines entreprises peuvent ne pas avoir été listées ou les chiffres réels être plus élevés que ceux indiqués.

## Le boom des immobilières

Entre 2000 et 2017, la part des logements loués appartenant à des sociétés immobilières est passée de 29% à 39% environ. En chiffres absolus, elles ont acquis 300 000 appartements de plus en dix-huit ans. Mais quelles sont-elles? Plusieurs d'entre elles font partie du paysage, comme les compagnies d'assurances Swiss Life et Zurich. Quant aux groupes bancaires UBS, Credit Suisse et ZKB (Banque Cantonale de Zurich), ils ont la main sur des logis innombrables via leurs fonds immobiliers. Plus en retrait, les sociétés anonymes de l'immobilier réalisent la totalité de leurs gains dans ce domaine. Citons Allreal ou Mobimo. Beaucoup se sont fondées ou sont entrées en bourse après 2000. Parmi les géants du secteur, on trouve aussi les caisses de pension et les fondations de placement, par exemple Pensimo, BVK ou la Caisse de pensions de Migros.

## L'équivalent de toute une ville à soi

Les sociétés immobilières ont accumulé une fortune considérable. Elles possèdent des dizaines de milliers de logements pour des valeurs en milliards de francs. SwissLife est en tête avec quelque 35 000 logements répartis dans plus de 1250 immeubles. Son revenu immobilier s'élève à plus de 23 milliards. Il faut noter que l'actionnaire principal de Swiss Life est le gérant de fortune américain BlackRock, connu pour son agressivité en vue de profits. Le Groupe UBS détient plus de 30 000 appartements en Suisse via des fonds de pla-

cement et des fondations sous gestion. C'est l'équivalent de l'ensemble des habitations de Bienne. UBS posséderait ainsi la dixième ville de Suisse si tous les appartements qu'elle gère ou détient s'y trouvaient.

## Stop aux loyers qui grimpent

Les chiffres le montrent: sociétés anonymes, fondations, compagnies d'assurances, caisses

de pension et banques sont en pleine expansion. Elles acquièrent des immeubles et les transforment en objets de placement, en vue d'en tirer un rendement maximal. Conséquences: des baux sont résiliés et les loyers grimpent. L'offensive de ces sociétés explique pourquoi les loyers n'ont cessé de grimper depuis 1985. Les victimes en sont les locataires.

## Les grandes sociétés immobilières, des propriétaires comme les autres?

Nous en avons parlé dans le numéro 242 de *Droit au logement*: il y a eu plusieurs cas problématiques de congés collectifs l'année dernière en Suisse. Swiss Life, Credit Suisse et Wincasa résiliaient des baux dans leurs immeubles afin de réaliser des rénovations. A Zurich, le Credit Suisse donnait ainsi leur congé aux locataires de 240 appartements. Suite à la mobilisation de ces derniers, les résiliations ont été mises en attente et la procédure judiciaire suit son cours. Aucune nouvelle décision n'a été communiquée depuis octobre 2019. A Lausanne, les locataires de 160 appartements appartenant à Wincasa, qui avaient également reçu leur résiliation pour fin janvier 2019, se sont aussi mobilisés. Le dossier est dans les mains des autorités cantonales.

Philippe Thalman, professeur d'économie du logement à l'EPFL, estime que «les données récentes sur les propriétaires des logements locatifs sont imparfaites. Elles reposent sur un échantillon de quelque 6400 logements, donc il est délicat de les comparer au recensement exhaustif de 2000. Néanmoins, il ne fait pas de doute que les propriétaires institutionnels ont beaucoup construit et que certains d'entre eux détiennent des parcs de logements considérables. Leur but est évidemment lucratif, mais c'est aussi le cas pour la grande majorité des propriétaires privés de logements loués. Il est plausible que la gestion immobilière des propriétaires institutionnels soit plus «active» que celle des privés, ce qui n'est pas forcément en défaveur des locataires, car cela peut aussi signifier des bâtiments et logements mieux entretenus».

Henriette Schaffter

# «Il s'agit d'une marchandisation de l'immobilier»

Quelques questions à Patrick Rérat, professeur à l'Institut de géographie et durabilité de l'Université de Lausanne, à propos de l'essor des sociétés immobilières.

Pour Patrick Rérat, on constate une baisse de la proportion de particuliers et à une «montée en puissance» des investisseurs institutionnels. Toutefois, il ne s'agit pas à son sens de la conséquence d'un énorme transfert de propriété. Pour cela, il juge utile de regarder en fonction de l'époque de construction. La part des particuliers dans les logements construits avant 1946, entre 1946 et 1980, entre 1980 et 2000, diminue. Il y a un effet de transfert (rachat) mais qui est assez limité en volume. Si les investisseurs institutionnels montent en puissance, c'est surtout le fait de nouvelles constructions. Ils possèdent plus de 4 logements locatifs sur 10 construits après 2000.

**Pourquoi la concentration de la propriété, avec des sociétés immobilières qui possèdent l'équivalent de villes suisses en appartements, a-t-elle augmenté ces dernières années? Qu'est-ce qui a permis cette évolution?**

Il y a pour cela plusieurs raisons:

- les institutionnels s'étaient quelque peu détournés de l'immobilier dans les années 1990. L'éclatement de la bulle immobilière et une conjoncture faible contrastaient avec les perspectives de rendement des investissements en bourse. La baisse des actions en 2002 a incité les investisseurs institutionnels à revenir à l'immobilier pour diversifier leurs placements (l'immobilier étant plus stable que la bourse);
- l'apparition de nouveaux acteurs que sont les fonds d'investissement immobilier. Certains investisseurs (y compris des particuliers) privilégient l'achat de parts de fonds immobiliers plutôt qu'un investissement direct dans la pierre. Ils cherchent la sécurité du placement tout en évitant la gestion de biens immobiliers (vue comme chronophage et coûteuse). On



Patrick Rérat, professeur spécialisé en urbanisme durable et développement territorial.

peut aussi mentionner les grands groupes de construction qui vont monter des projets et les vendre clés en main à de grands investisseurs; - la situation de pénurie sur le marché du logement a incité à la construction de grands projets (ex. répondre à la demande); - les taux hypothécaires historiquement bas et l'introduction de taux négatifs rendent les investissements dans l'immobilier d'autant plus intéressants; - ces investisseurs sont capables de lever des fonds importants, de faire face à l'augmentation des prix du foncier, de réaliser de grandes opérations (par exemple régénération de friches industrielles), ce que les particuliers ne sont pas en mesure de faire.

**Quels sont les risques d'une trop grande concentration de la propriété immobilière?**

Les acteurs institutionnels, comme les propriétaires particuliers d'ailleurs, fonctionnent sur une logique de rendement. L'objectif des

caisses de pension et des assurances est de dégager du profit pour financer des retraites, des prestations à leurs assurés, etc. Les fonds d'investissement cotés en bourse suivent aussi cette logique de rendement et perçoivent l'immobilier comme un produit financier. Les plus-values servent à rétribuer les actionnaires. Il s'agit là d'une marchandisation de l'immobilier. Les grands investisseurs sont également localisés en premier lieu dans les grands centres urbains. Ils ont tendance ainsi à drainer des revenus des autres régions.

Une question qui reste ouverte pour moi serait de déterminer si les propriétaires particuliers protègent réellement davantage les locataires. Cela mériterait d'être approfondi à mon sens, mais je n'ai pas d'éléments tirés de mes recherches.

**Quels sont les moyens à disposition pour éviter que cela n'empire encore?**

Favoriser les maîtres d'ouvrage d'utilité publique comme les coopératives. Il y a également des débats sur la promotion de la maîtrise d'ouvrage habitante (donc par les habitants) en France, en Suisse, etc. C'est le cas par exemple de la densification douce de la zone villa (création de logements par des petites opérations menées par les propriétaires).

**Qui peut engager ces moyens?**

Les pouvoirs publics, par une politique foncière active (ex. achat de terrain, mise à disposition pour droit de superficie pour les maîtres d'ouvrage d'utilité publique).

*Propos recueillis par Henriette Schaffter*



Manifestation suisse pour le droit au logement. Les citoyens peuvent agir contre la spéculation immobilière!

## «Le logement fait partie des droits de l’homme, ce n’est pas seulement un bien»

**P**our Leilani Farha, rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le logement convenable et figure centrale du film «Push», le logement est la plus grande problématique du XXI<sup>e</sup> siècle. La rapporteuse spéciale des Nations Unies sur le logement convenable affirme qu’il existe une véritable crise mondiale du logement. Cette crise, alimentée par les spéculations financières, rend les loyers et l’accès à la propriété hors de portée de beaucoup, surtout dans les villes.

### Le logement, un actif

«Dans le nouveau modèle financiarisé, le logement n’est pas considéré comme un foyer ou un lieu où les familles grandissent, où l’on se crée des souvenirs. Le logement est un actif. C’est un moyen de placer ses capitaux», déclare-t-elle.

Pour faire face à cette situation, Leilani Farha, en collaboration avec le Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l’homme et l’organisation «Cités et gouvernements locaux unis, un réseau mondial de villes», a lancé l’initiative The Shift, qu’elle définit comme un mouvement destiné à revendiquer le droit fondamental au logement et à le mettre en application. Dans le cadre de cette initiative, plusieurs gouvernements locaux, ONG et particuliers travaillent ensemble pour faire évoluer le discours actuel sur le logement en tant que moyen de placer des capitaux et de réaliser des profits, et pour faire en sorte que le logement redevienne un droit fondamental. «Nous essayons de construire un mouvement mondial multipartite où chacun défend l’idée que le logement fait partie des droits de

l’homme, et veut revendiquer à nouveau ce droit», a-t-elle déclaré.

### Le logement, vecteur d’humanisation?

Kate Gilmore, haut-commissaire adjointe des Nations Unies aux droits de l’homme, affirme que les villes peuvent déshumaniser les citoyens, et que le logement peut soit y contribuer, soit inverser la tendance. Elle appelle à une urbanisation intentionnelle visant à éliminer les inégalités et la discrimination, une priorité pour les responsables dans le domaine du logement. «Un changement majeur doit se produire: il faut s’éloigner du concept du logement en tant qu’instrument de planification urbaine et réaliser que le logement est un droit fondamental car il permet d’humaniser et de rendre la dignité à des personnes dans le monde entier», a déclaré Mme Gilmore lors du lancement du programme The Shift à Barcelone en novembre 2017.

### Le logement comme source de revenus

Selon Leilani Farha, le logement est un bien, et les fonds de pension et les institutions financières y investissent de plus en plus pour accroître leurs profits. L’immobilier résidentiel représente le plus gros marché du monde, avec une valeur de 163 billions de dollars américains, soit trois fois le produit intérieur brut mondial. Le logement est un moyen de placer et de faire fructifier les capitaux des actionnaires. Comment ces capitaux augmentent-ils? C’est grâce à la montée des prix et des loyers, explique Mme Farha. Elle souligne que certaines sociétés financières se lancent dans ce qu’elles considèrent comme des zones «sous-évaluées», y achètent des logements, effec-

tuent des réparations minimales et augmentent ensuite les loyers à un taux que les locataires ne peuvent se permettre.

### Logement abordable et sécurité

«Cela ne profite pas aux locataires, dont les revenus restent relativement stables. C’est un problème qui relève des droits de l’homme, car le droit au logement est évidemment lié à la sécurité et à l’accès à une habitation abordable pour ceux qui essaient de vivre dans ce logement.» Les conséquences sont dramatiques. Les gens se retrouvent loin de leur lieu de travail et de leurs réseaux sociaux. Les familles sont expulsées car elles ne peuvent pas payer leur loyer ou rembourser leur hypothèque. Et beaucoup d’entre eux se retrouvent à la rue. Le nombre de sans-abri a nettement augmenté dans la plupart des pays. Selon Leilani Farha, chacun peut contribuer afin que la question du logement relève à nouveau du domaine des droits de l’homme. Par exemple, ceux qui cotisent à une caisse de retraite peuvent vérifier où vont leurs cotisations et indiquer clairement s’ils ne veulent pas que cet argent soit investi dans des transactions immobilières aidant à privatiser le parc de logements sociaux ou entraînant des loyers inabornables et des évictions.

«C’est déjà le cas en ce qui concerne les questions environnementales... où nous demandons aux caisses de retraite de ne pas investir dans des projets qui nuisent à l’environnement, ajoute-t-elle. La même chose est possible pour le logement.»

Source: Haut-Commissariat des Nations Unies aux droits de l’homme - avril 2019.



ANNE BAEHLER BECH  
Secrétaire générale  
ASLOCA Vaud

## Devenez assesseur en commission de conciliation ou au tribunal

L'ASLOCA Vaud recherche des personnes compétentes en droit du bail et intéressées à représenter des locataires auprès de diverses autorités. Des séminaires de formation continue et un répertoire de résumés de jugements sont proposés aux assesseurs.

**L**es commissions de conciliation en matière de baux à loyer sont les autorités vaudoises de première instance qui doivent être saisies par les parties lors d'un litige portant sur un bail à loyer. Il existe une commission de conciliation dans chaque district. Les audiences se tiennent dans le chef-lieu de chaque district. Chaque commission est formée du préfet qui préside et de deux assesseurs issus l'un des milieux représentatifs des locataires et l'autre des bailleurs. Les assesseurs sont nommés par district par le Conseil d'Etat et doivent pour ce faire y vivre ou y travailler sur proposition de l'ASLOCA et des organisations des bailleurs.

### S'engager comme assesseur...

La charge d'assesseur est une activité sans horaire fixe et très variable car elle dépend du nombre de causes déposées devant la commission. Elle peut représenter une ou deux journées par mois et est rémunérée par indemnités. Dite activité implique la participation à des audiences et à des délibérations ainsi que l'examen et la préparation de dossiers à consulter sur place ou par voie de circulation. Cette fonction est accessible à toute personne majeure, de moins de 70 ans, de nationalité suisse ou détentrice d'un permis C. Cette charge demande des connaissances du droit du bail et de sa jurisprudence.

Cinq postes sont à repourvoir. L'ASLOCA Vaud recherche ainsi:

- 2 assesseurs représentant les locataires pour la Commission de conciliation du district de la Riviera-Pays-d'Enhaut (Vevey);
- 2 assesseurs représentant les locataires pour la Commission de conciliation du district du Jura-Nord vaudois (Yverdon);
- 1 assesseur représentant les locataires pour la Commission de conciliation du district de l'Ouest lausannois (Renens).

Le Tribunal des baux (Tbx) représente le tribunal de première instance compétent pour juger des litiges relatifs aux baux à loyer. Il exerce

son activité dans tout le canton. Les audiences sont décentralisées et se tiennent dans le chef-lieu des quatre arrondissements judiciaires du canton, soit Nyon, Yverdon, Lausanne et Vevey. Ce tribunal, spécialisé dans les litiges liés aux contrats de bail, est composé de présidents qui sont des juges nommés par le Tribunal cantonal et de juges assesseurs, représentatifs des organisations de locataires et des milieux de propriétaires. Ainsi, lorsque le Tbx tient audience, il est constitué de trois personnes, soit d'un président et de deux juges assesseurs, l'un représentant les locataires, l'autre les propriétaires. Les juges assesseurs sont nommés par le Tribunal cantonal sur proposition des organisations de locataires et de propriétaires. Les juges assesseurs sont nommés par arrondissement judiciaire et doivent pour ce faire y vivre ou y travailler.

### ... ou comme juge assesseur

La charge de juge assesseur est une activité sans horaire fixe et très variable car elle dépend du nombre de causes déposées devant le tribunal. Elle peut représenter une ou deux journées par mois et est rémunérée par indemnités. Dite activité implique la participation à des audiences et à des délibérations ainsi que l'examen et la préparation de dossiers à consulter sur place ou par voie de circulation.



Le Tribunal cantonal vaudois.

Cette fonction est accessible à toute personne majeure, de moins de 75 ans et de nationalité suisse. S'il n'est pas indispensable de disposer d'une formation juridique complète pour exercer cette charge, une très bonne connaissance du droit du bail et de sa jurisprudence est cependant exigée.

Neuf postes sont actuellement vacants. L'ASLOCA Vaud recherche ainsi:

- 1 juge assesseur représentant les locataires pour l'arrondissement de l'Est (district d'Aigle, Riviera-Pays-d'Enhaut, Lavaux-Oron);
- 2 juges assesseurs représentant les locataires pour l'arrondissement de Lausanne (district de Lausanne et de l'Ouest lausannois);
- 2 juges assesseurs représentant les locataires pour l'arrondissement de La Côte (districts de Nyon et de Morges);
- 2 juges assesseurs représentant les locataires pour l'arrondissement de la Broye et Nord vaudois (districts de Broye-Vully, Gros-de-Vaud et Jura-Nord vaudois).

Le rôle principal des assesseurs en commission et des juges assesseurs représentant les locataires consiste à mettre en évidence pendant l'audience et la délibération les intérêts de la partie locataire, en particulier lorsque celle-ci n'est pas assistée par un mandataire. Tous doivent savoir se conformer aux règles de la bonne foi dans l'appréciation des faits et l'interprétation du droit du bail. L'ASLOCA Vaud organise régulièrement pour ses assesseurs des séminaires gratuits de formation continue et propose également un répertoire de résumés de jugements, en ligne sur Internet, portant sur le droit du bail (fiches juridiques) et accessible par abonnement.



Vous êtes intéressé par l'exercice de l'une de ces deux fonctions et répondez aux exigences mentionnées ci-dessus? Alors n'hésitez pas et proposez sans délai votre candidature par courriel, en y joignant votre CV, à l'adresse suivante: [asloca-vaud@bluewin.ch](mailto:asloca-vaud@bluewin.ch).



ALBERTO VELASCO  
Président  
ASLOCA Genève

## Votez et faites voter pour les candidat-e-s soutenu-e-s par l'ASLOCA!

Le 15 mars prochain, les Genevois éliront leurs représentants au sein des exécutifs et délibératifs communaux. Ce scrutin est important pour la défense des intérêts des locataires.

L'ASLOCA vous invite à soutenir des personnes actives au sein de son comité et qui par leur action font avancer la cause des locataires. En effet, si les lois régissant les droits des locataires et la politique sociale du logement se décident aux niveaux fédéral et cantonal, la mise en œuvre d'une politique progressiste du logement, non spéculative, permettant d'offrir

des logements abordables pour toutes les catégories de la population, peut véritablement et concrètement se réaliser au niveau communal, par le biais de la maîtrise foncière et de la mise à disposition de logements d'utilité publique. Ainsi, les locataires doivent pouvoir compter sur des élu-e-s communaux qui défendent leurs intérêts et sont capables de développer

des projets de logements non spéculatifs et abordables. Que ce soit dans les délibératifs au niveau des principes, dans les exécutifs au niveau des réalisations, ou à la tête des fondations communales pour le logement, les représentant-e-s de l'ASLOCA s'engagent concrètement dans les communes pour la réalisation de davantage de logements abordables.



CAROUGE

### «Faciliter l'intégration et renforcer le vivre ensemble»

L'importance d'une politique du logement axée sur la mixité est essentielle afin de faciliter l'intégration, de lutter contre l'exclusion et de renforcer le vivre ensemble. Il est également indispensable que les communes puissent accompagner les développements annoncés et en être des acteurs (+12 000 Carougeois-es à terme). Penser ce développement dans son ensemble, construire des logements abordables, garantir une mixité, créer des équipements publics, des lieux de vie, tout en préservant la qualité des espaces publics et des espaces verts, est le rôle que je souhaite donner à Carouge. La politique d'acquisition de la Commune menée depuis plusieurs années a déjà permis l'achat par la Fondation immobilière d'une parcelle qui permettra la création de nombreux logements abordables. Carouge a également acquis une parcelle qui sera dévolue aux coopératives.

**Stéphanie Lammar**, membre du Comité de l'ASLOCA et de l'Association des locataires de Carouge, conseillère administrative PS à Carouge chargée notamment des constructions et du logement, membre (voix consultative) de la Fondation immobilière de la Ville de Carouge et de la Fondation du Vieux-Carouge, candidate au Conseil administratif.



ONEX

### «Gouverner, c'est d'abord loger son peuple»

Se loger dans de bonnes conditions est un besoin humain fondamental. Face à la pénurie endémique qui frappe le canton de Genève et qui permet la spéculation immobilière, il est impératif de favoriser les maîtres d'ouvrage sans but lucratif, qui offrent des logements abordables pour toutes les catégories de la population, avec des rendements limités et des loyers fondés sur les coûts. Cette politique sociale du logement, développée à Onex grâce à la Fondation communale, la FIVO, permet d'offrir des logements abordables, de qualité, avec des loyers plus bas que ceux du privé, sans peser sur le budget communal. Depuis 2014, la FIVO a, par deux fois, baissé certains de ses loyers et a pu presque doubler son offre de logements en autofinancement. Il est un devoir pour les communes de mettre tout en œuvre pour sortir un maximum de logements des logiques spéculatives et de les pérenniser dans un système public où la cohésion sociale prime les logiques du profit.

**Carole-Anne Kast**, vice-présidente de l'ASLOCA, conseillère administrative PS à Onex, présidente de la Fondation immobilière de la Ville d'Onex (FIVO), candidate au Conseil administratif.



CHRISTIAN DANDRÈS  
Avocat  
ASLOCA Genève

## Politique du logement à Genève: quelques propositions d'améliorations

Le parc social de la Ville doit être renforcé et l'ASLOCA développe actuellement un projet d'initiative qui y contribuerait. La récolte de signatures pourrait intervenir cet automne.

La Ville de Genève dispose d'un parc de logements abordables. Constitué au fil des décennies, il compte aujourd'hui environ 5300 appartements. Ceux-ci sont affectés aux besoins de celles et ceux qui, nombreux à Genève, sont exclus du marché locatif privé. L'attribution des logements et le calcul des loyers sont régis par le Règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social.

Après dix ans de mise en œuvre de ce règlement, il est temps de faire un bilan et de profiter du débat ouvert avec les élections municipales du 15 mars pour proposer des améliorations de la manière dont la Ville de Genève mène sa politique du logement.

### Feuille de route à disposition

L'ASLOCA et l'Association de locataires de la Gérance immobilière municipale (ALGIM), membre de l'ASLOCA, ont rédigé une feuille de route pour les candidats et les futurs élus municipaux (consultable sur [www.asloca.ch/geneve](http://www.asloca.ch/geneve)). Ces propositions peuvent se résumer ainsi:

– le parc social de la Ville de Genève doit être renforcé. L'ASLOCA demande au Conseil administratif de ne plus extraire des logements du parc social, comme il l'a fait durant les dernières législatures, et de réintégrer ceux qui l'auraient été, pour autant que les locataires en place répondent aux exigences du règlement. Il ne faut pas faire payer à ces locataires les conséquences du choix du Conseil administratif;

– les locataires doivent être protégés et le règlement appliqué avec discernement et humanité. Ils doivent être entendus avant toute modification substantielle du bail ou tout congé. Les locataires âgés et ceux qui ont vécu durant deux décennies au moins dans leur appartement doivent être protégés contre les congés. Des rocadés doivent être favorisées en lieu et place des résiliations de bail qui ont été dénoncées par l'ASLOCA et l'ALGIM;

– la Ville doit entretenir ses immeubles pour

atteindre les objectifs environnementaux pour lesquels elle s'est engagée et par respect pour les locataires qui ont droit à un cadre de vie de qualité. Ces travaux doivent être effectués sans majoration du loyer. L'essentiel des logements de la Ville a été construit il y a plusieurs décennies et est aujourd'hui amorti.

### Augmenter le nombre de logements hors spéculation

Il faut également lutter contre la spéculation et augmenter le nombre de logements à disposition de la Ville de Genève pour mener sa politique du logement. Les transactions immobilières vont bon train et surenchérisent

les logements. Il s'agit d'opérations purement spéculatives qui n'améliorent en rien la situation sur le marché locatif et se répercutent sur les loyers. L'ASLOCA envisage dès lors de lancer une initiative cantonale pour étendre la possibilité de préempter des immeubles locatifs, à un prix non spéculatif.

Ce projet d'initiative sera soumis à l'Assemblée générale de l'ASLOCA avec, pour objectif, d'entamer la récolte de signatures en automne. L'ASLOCA invite la population et les candidats aux élections municipales à s'approprier ces propositions et à les mettre en œuvre.



### «Le droit au logement dans un environnement de qualité»

Candidat au Conseil administratif,  
Ville de Genève

Les collectivités publiques jouent un rôle clé pour garantir le droit au logement. La Ville de Genève, par la maîtrise du sol et son parc immobilier, favorise l'accès à des logements abordables, les projets coopératifs et sociaux et lutte ainsi contre la spéculation immobilière. La Ville de Genève doit également favoriser le développement de projets de qualité et écolo-

giques. Les quartiers qui souffrent le plus des nuisances environnementales (pollution, bruit, canicule, circulation) concentrent les revenus les plus modestes, les plus fortes densités et l'absence d'espaces verts.

En développant des projets de qualité qui tiennent compte de l'environnement, la Ville peut favoriser la participation des locataires et renforcer la solidarité et les liens entre les habitant-e-s. En rénovant son parc immobilier, en favorisant les énergies renouvelables et l'usage de matériaux moins polluants, la Ville peut innover et lutter contre la crise climatique.

La politique du logement est aujourd'hui un élément central des politiques sociale et environnementale. La Ville doit user de son droit de préemption afin d'acquérir des terrains et des immeubles, elle doit favoriser les projets qui garantissent des loyers abordables dans un environnement de qualité.

**Alfonso Gomez**, membre du comité de l'ASLOCA, conseiller municipal Les Verts.

## «Il faut interdire à la Ville de congédier des personnes âgées»

Interview de Maria Perez, candidate à l'élection au Conseil administratif de la Ville de Genève.

**M**aria Perez, conseillère municipale en Ville de Genève, s'est illustrée dans la défense des intérêts des locataires. Alors qu'elle se présente pour l'élection au Conseil administratif de la Ville de Genève (liste 5, Parti du Travail), *Droit au logement* revient avec elle sur une décennie d'engagement.

Avant d'entrer au Conseil municipal, Maria Perez a fait parler d'elle avec le Mouvement 804, qui a marqué le début des années 2000 avec une pétition de plus de 100 000 signatures pour sauver la culture populaire en ville. Soutenue par Christian Grobet, elle fut élue au Conseil municipal en 2007. Depuis lors, elle s'engage avec pugnacité en faveur des locataires et du service public.

### Comment t'es-tu engagée dans le débat sur le logement?

J'avais préparé un projet de règlement que j'avais déposé au Conseil municipal avec l'aide de Christian Grobet. Alors que la crise du logement faisait rage depuis plusieurs années, il fallait que la Ville puisse pleinement jouer son rôle de bailleur social. Mon projet visait à adapter le loyer aux évolutions du revenu des locataires, pour qu'il ne représente jamais une charge trop importante. Bon nombre de

familles, en cas de séparation ou de chômage, sont prises à la gorge. Il fallait aussi assurer une meilleure protection contre les congés. Le droit du bail est trop peu protecteur. Je me suis battue pour que la Ville, à majorité de gauche, accorde à ses locataires ce que les milieux immobiliers refusent, aux Chambres fédérales, à tous les locataires de Suisse.

### Tu fus l'une des premières à réagir au Conseil municipal lorsque l'Exécutif a commencé à contourner l'esprit du règlement fixant les conditions de location des logements à caractère social.

Peu après l'adoption de ce règlement, le Conseil administratif a appliqué ces règles sans discernement. Des personnes âgées ont reçu des congés alors qu'elles vivaient dans leurs logements depuis des décennies. Indignée par ce revirement scandaleux, j'ai tiré la sonnette d'alarme. Pour bloquer cette dérive, j'ai déposé, avec d'autres collègues comme Brigitte Studer, des textes qui sont encore en discussion au Conseil municipal.

### Quelles pratiques la Gérance immobilière municipale doit-elle adopter?

L'ASLOCA a obtenu des règles de protection pour les logements sociaux du canton de Genève. La Ville doit offrir une protection au



moins équivalente à ses locataires. Il faut interdire à la Ville de congédier des personnes âgées. Pour favoriser une meilleure utilisation des logements, il faut préférer le dialogue et inciter à faire des rocade. Il faut aussi que les loyers soient calculés sur une base favorable aux locataires et transparente. Il est plus que temps d'utiliser le revenu déterminant unifié (RDU). L'Etat le calcule automatiquement. Cela simplifierait la vie des locataires. Enfin, la Ville doit assurer un entretien convenable de ses logements, parfois vétustes et mal entretenus. Mettre des logements à disposition n'est pas charité. Les locataires ont droit à de bonnes conditions de vie.

*Propos recueillis par Christian Dandrès*



## «Il faut renforcer la politique publique du logement pour tous et non au profit de quelques-uns»

Candidat au Conseil municipal, Ville de de Genève

Se loger à Genève coûte trop cher, surtout pour les revenus modestes et la classe moyenne. Le taux de vacance est extrêmement faible, à 0,54%. La demande explose et le marché est dominé par des acteurs à la recherche du profit maximum. Les Genevois-es renoncent au centre à cause des loyers exorbitants.

La Ville de Genève doit réagir et agir concrètement pour proposer plus de logements abordables. Actif au Comité de l'ASLOCA Genève et à la Commission du logement, je veux m'engager davantage: construction d'immeubles, développement des coopératives, rénovation des immeubles délaissés, préemption sur des immeubles en vente, changement des pratiques de la Gérance immobilière municipale, habitat intergénérationnel, soutien à la Fondation de la Ville de Genève pour le logement social et enfin lutte contre les îlots urbains de chaleur. Il faut renforcer la politique publique du logement pour tous et non au profit de quelques-uns.

**Olivier Gurtner**, membre du Comité ASLOCA, conseiller municipal PS et président de la Commission du logement.



SÉBASTIEN PEDROLI  
Avocat  
ASLOCA Fribourg

## Des pots de fleurs et une clôture peuvent-ils être un motif de résiliation?

L'installation d'une barrière a entraîné de lourdes conséquences pour une locataire, qui a pourtant cru avoir tout fait dans les règles de l'art.

**E**st-ce que des pots de fleurs et une barrière peuvent conduire à la résiliation pour de justes motifs du contrat de bail à loyer? C'est une affaire quelque peu rocambolesque qui nous occupe aujourd'hui. Au printemps 2018, une locataire signe un contrat de bail portant sur un appartement situé en campagne, de plain-pied, avec une grande terrasse et un accès direct à un jardin commun pour elle et ses voisins.

### Clôture acceptée

Elle ne signe ce contrat de bail qu'à la seule et unique condition qu'elle puisse clôturer autour de sa terrasse pour pouvoir laisser son chien s'y ébattre. Après discussion, la gérance donne oralement cette garantie à la locataire, qui signe donc le contrat de bail à loyer. Elle obtient en parallèle une confirmation par courriel pour apposer une clôture autour de la terrasse en béton. Toutefois, les parties ne semblent pas s'être mises d'accord sur l'emplacement exact

de la clôture, et encore moins sur sa hauteur.

### Installation soignée mais changement d'avis de la propriétaire

A son arrivée dans l'appartement, forte de l'accord donné, la locataire fait procéder sans tarder par un tiers à la pose de la clôture, de façon soignée et conforme aux règles de l'art (afin notamment de pouvoir procéder au retrait de cette clôture sans endommager le terrain à son départ de l'appartement). Pour améliorer son extérieur, elle ajoute, dans le périmètre clôturé et sur la barrière en dehors du périmètre, des pots de fleurs et des bacs de jardinage. Rapidement, se sentant peut-être mise devant le fait accompli, la propriétaire change d'avis, indiquant à la locataire, dans un premier temps, que la clôture est beaucoup trop éloignée de la terrasse, puis tout simplement qu'elle ne peut clôturer que la partie bétonnée de la terrasse. Pour elle, le terme «autour» de la terrasse indiqué dans le bail ne sous-entendrait en effet

qu'à quelques centimètres de la partie bétonnée. S'en est suivi un imbroglio entre la locataire et la propriétaire sur cette question. La propriétaire a finalement envoyé un courrier de mise en demeure pour violation de l'article 257f al. 3 CO. La locataire n'ayant pas réagi, la propriétaire a finalement décidé, unilatéralement, de résilier le contrat de bail avec effet immédiat pour le mois suivant pour violation du devoir de diligence.

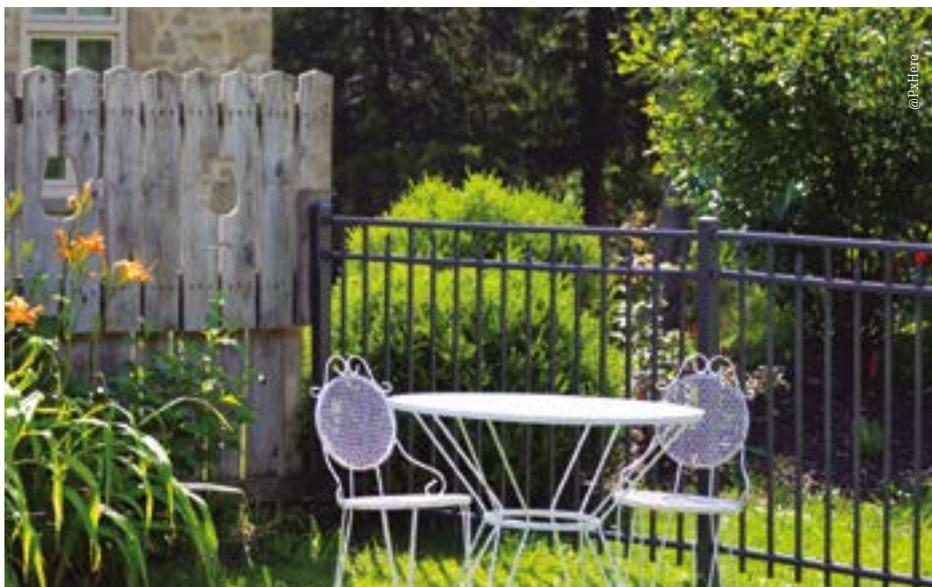
### Contestation de la locataire

La locataire a bien évidemment contesté, dans le délai légal, cette résiliation, arguant du fait que l'on ne pouvait pas être en présence d'une violation du devoir de diligence puisque, d'une part, elle n'a fait que respecter un accord convenu avec la propriétaire et que, d'autre part, elle ne portait nullement atteinte au droit de propriété de la propriétaire. On rappelle en effet que la locataire n'a engendré aucun dommage sur la propriété et que, bien évidemment, elle s'était engagée à remettre la terrasse dans l'état où elle l'avait obtenue à son arrivée.

Les parties ont comparu devant la Commission de conciliation, mais aucun accord n'a pu être trouvé, de sorte que la procédure se poursuit devant le Tribunal des baux.

### Tout inscrire sur le bail!

A ce stade, on peut déjà rappeler que toute promesse du bailleur précédant la signature du bail doit figurer dans celui-ci, car, en cas de litige, c'est le bail qui fait foi. Ensuite, dans notre affaire, il semble que le comportement de la locataire soit conforme aux discussions, et en tout cas pas contraire à l'intérêt du bailleur. En d'autres termes, on doute que la poursuite du bail soit devenue insupportable comme le prévoit l'article 257f CO pour permettre une résiliation pour de justes motifs puisque, faut-il le rappeler, il faudrait une atteinte grave à l'objet loué pour la justifier!



Veillez bien à faire inscrire une promesse obtenue auprès d'un bailleur sur le contrat de bail! En cas de litige, en effet, c'est lui qui fait foi. Vous obtenez l'autorisation d'aménager votre jardin? N'oubliez pas de le faire préciser dans le bail.

# CONSULTATIONS HORAIRES & ADRESSES

## ASLOCA ROMANDE SECRETARIAT GÉNÉRAL

Rue des Pâquis 35  
Case postale 2104  
1211 GENÈVE 1  
022 732 50 20 / fax 022 732 50 22  
asloca.romande@asloca.ch  
*Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.*

## FRIBOURG

**ASLOCA FRIBOURG**  
Case postale  
1774 COUSSET  
0848 818 800 (tarif local)  
**Permanence téléphonique:**  
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15  
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15  
asloca-fribourg@bluewin.ch  
*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*  
**Consultation sans rendez-vous:**  
Rue Saint-Pierre 2, 1700 FRIBOURG  
(2<sup>e</sup> étage, entrée Fiduciaire FIDAF)  
mercredi: 18 h - 19 h  
(juillet-août: cf. boîte vocale)

## BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère  
Rue de la Lécheretta 24 (au rez)  
1630 BULLE  
**Consultation sans rendez-vous:**  
1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> lundis du mois à 20 h précises,  
pas d'accès possible ensuite  
(juillet-août: cf. boîte vocale)

## ROMONT

Centre portugais  
Route de la Condémène 3  
1680 ROMONT  
**Consultation sans rendez-vous:**  
1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> jeudis du mois: 19 h - 20 h  
(sauf au mois d'août)

## GENÈVE

**ASLOCA GENÈVE**  
Rue du Lac 12  
1211 GENÈVE 6  
022 716 18 00 / fax 022 716 18 05  
geneve@asloca.ch  
**Consultation sans rendez-vous:**  
lundi, mardi et jeudi: 16 h 30 - 18 h  
mercredi et vendredi: 12 h 30 - 13 h 30  
**Consultation sur rendez-vous:**  
A convenir par téléphone : 022 716 18 00

## JURA & JURA BERNOIS

**ASLOCA TRANSJURA**  
Case postale 46  
2800 DELÉMONT 1  
032 422 74 58  
**Permanence téléphonique:**  
jeudi: 17 h - 19 h  
vendredi: 10 h - 11 h 30  
transjura@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*  
*Les avocats reçoivent également sur rendez-vous*

## BIENNE & SEELAND

**ASLOCA BIENNE**  
c/o ASLOCA BERNE  
Rue Monbijou 61  
3007 BERNE  
031 378 21 21  
**Consultation sur rendez-vous**

## NEUCHÂTEL

**ASLOCA NEUCHÂTEL**  
Rue des Terreaux 1  
Case postale 1673  
2001 NEUCHÂTEL  
032 724 54 24 / fax 032 724 37 26  
**Consultation sur rendez-vous**  
aslocane@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## LA CHAUX-DE-FONDS

Rue Jardinière 71  
2300 LA CHAUX-DE-FONDS  
032 913 46 86 / fax 032 914 16 26  
**Consultation sur rendez-vous**

## VALAIS

**ASLOCA VALAIS**  
Rue de l'Industrie 10  
Case postale 15  
1951 SION  
027 322 92 49  
**Consultation sur rendez-vous**  
**Permanence téléphonique:**  
mardi: 9 h 30 - 11 h et 13 h 30 - 17 h 30  
mercredi: 9 h - 11 h  
jeudi: 9 h 30 - 11 h et 14 h 30 - 17 h 30

## SION

Rue de l'Industrie 10  
1950 SION  
**Consultation:** Cindy Genin  
mardi: 16 h 30 - 18 h 30  
vendredi: 13 h 30 - 16 h  
**Consultation:** Paolo Campanile  
mercredi: 9 h - 11 h

## MARTIGNY

Rue des Finettes 20  
1920 MARTIGNY  
(bât. des Syndicats chrétiens)  
**Consultation:** Rita Théodulov  
mardi: 16 h - 17 h 30

## MONTHEY

Place de l'Hôtel-de-Ville 9  
1870 MONTHEY  
(bureau des Syndicats chrétiens)  
**Consultation:** Cindy Genin  
mercredi: 16 h - 18 h 30

## VIÈGE

Ueberbielstrasse 10, 3930 VIÈGE  
027 946 25 16  
**Consultation:** Harald Gattlen  
2e et 4e mercredis du mois: 18 h - 20 h

## VAUD

**ASLOCA VAUD**  
Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

## ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9  
Case postale 16  
1522 LUCENS  
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32  
**Consultation sur rendez-vous**  
**Permanence téléphonique:**  
lundi et mercredi: 8 h - 11 h  
asloca.broye@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## ASLOCA INTERSECTIONS

(Lausanne, Morges, Renens, Yverdon)  
Case postale 56  
1001 LAUSANNE  
0840 17 10 07 / fax 021 617 11 48  
**Consultation sur rendez-vous**  
**Permanence téléphonique:**  
lundi à jeudi:  
9 h - 12 h / 13 h 30 - 16 h 30  
vendredi: 9 h - 13 h 30

## LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8  
1006 LAUSANNE  
lundi à jeudi:  
8 h 15 - 11 h 45 et 13 h 45 - 17 h  
vendredi: 8 h 15 - 13 h 30  
asloca.ls@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES  
lundi: 8 h 15 - 11 h 45  
jeudi: 8 h 15 - 11 h 45  
morges@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## RENENS

Rue de Lausanne 31b, 1020 RENENS  
renens@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3e étage)  
1400 Yverdon-les-Bains  
lundi: 8 h 15 à 11 h 45 / jeudi: 13 h 45 à 17 h  
aslocanv@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a  
1260 NYON  
022 361 32 42  
**Consultation sur rendez-vous**  
**Permanence téléphonique:**  
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 10 h 15  
mardi et jeudi: 15 h - 17 h

## NYON

Les Plantaz 13a (Gais-Logis), 1260 NYON  
asloca.nyon@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE  
**Consultation sur rendez-vous:**  
lundi après-midi

## ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX  
021 963 34 87 / fax 021 963 34 88  
**Consultation sur rendez-vous**  
**Permanence téléphonique:**  
lundi à jeudi: 8 h 30 - 11 h

## AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

## MONTREUX

Avenue des Alpes 5, 1820 MONTREUX  
lundi, mercredi et jeudi  
asloca.montreux@sunrise.ch  
*(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

## ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38  
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY  
021 922 79 62 / fax 021 922 53 62  
asloca.info.vevey@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*  
**Consultation sans rendez-vous:**  
lundi: 18 h - 20 h / jeudi: 17 h - 19 h  
*Les avocats reçoivent également sur rendez-vous*

**Vous avez déménagé?  
Merci d'envoyer un  
e-mail uniquement  
à votre section  
(cf. adresses ci-dessus).  
Ni le secrétariat romand  
ni la rédaction ne gèrent  
les fichiers d'adresses  
des membres de l'ASLOCA**

## DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

Je demande mon adhésion à l'ASLOCA et je m'engage à payer la cotisation annuelle dès réception du bulletin de versement.

Nom/Prénom \_\_\_\_\_  
Adresse postale \_\_\_\_\_  
NPA/Localité \_\_\_\_\_  
Date et signature \_\_\_\_\_

A renvoyer à: ASLOCA Romande - case postale 2104 - 1211 Genève 1 - Vous pouvez aussi adhérer en ligne sur le site [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

## Revue de presse spéciale votation

**Coopératives d'habitation Suisse regrette que l'initiative populaire n'ait pas trouvé de majorité.** «Le fait que 43%, dans certaines régions plus de 70%, des citoyens se soient prononcés en faveur de l'initiative montre clairement qu'une grande partie de la population souhaite davantage de logements abordables et d'utilité publique», souligne Louis Schelbert, président. Selon un sondage représentatif réalisé par l'institut de recherche gfs, deux tiers de la population sont d'avis que la Suisse a besoin de plus de logements de coopératives et d'un soutien renforcé pour l'habitat d'utilité publique. Cela montre qu'il y a toujours nécessité d'agir sur le marché du logement. L'évolution démographique et sociale va encore accroître la demande pour cet habitat. Les coopératives d'habitation suisses appellent la Confédération à remplir son mandat constitutionnel de promotion de l'habitat d'utilité publique. Le fonds de roulement est une aide importante pour le financement de projets de construction d'utilité publique. Mais il ne suffit pas. Pour cela, il faut également des mesures d'aménagement du territoire. Les cantons et les communes, en particulier ceux



La tour Bel-Air à Lausanne, illuminée dans le cadre de la campagne pour l'initiative «Davantage de logements abordables».

qui ont un niveau d'approbation élevé de l'initiative, sont aussi appelés à prendre en compte le vote de la population et à mettre à disposition des zones pour la construction de logements d'utilité publique. *Coopératives d'habitation Suisse*

**Seuls cinq cantons, dont quatre romands, ont soutenu le texte pour davantage de logements abordables: Bâle-Ville, Genève, Neuchâtel, Jura et Vaud.** Les grandes villes, où il est généralement plus difficile de trouver un logement bon marché, ont soutenu le texte. Pour le comité d'initiative, il faut doper dès maintenant le fonds de roulement qui octroie des prêts en faveur de la construction de logements abordables. Le Parlement a déjà prévu de renflouer ce fonds de 250 millions de francs pour une période de dix ans. La somme sera immédiatement disponible et s'ajoutera aux 510 millions déjà alloués aux coopératives d'habitation. La municipale Natacha Litzistorf (Les Verts) chargée du logement à Lausanne, est également d'avis que cette rallonge de 250 millions est insuffisante face aux besoins des villes. Elle plaide aussi pour la poursuite d'autres solutions locales et cantonales, via des instruments comme le droit de préemption. *ATS*

**Vous voulez un loyer abordable en ville? Ne comptez pas trop sur la Confédération et allez habiter à la campagne où les appartements sont moins chers.** C'est en gros le message que les Suisses ont envoyé dans les urnes. Le non dépasse les 57% et met en lumière plusieurs fossés de la Suisse contemporaine: celui

entre la ville et la campagne, celui entre la Suisse romande et la Suisse alémanique, et enfin celui entre la gauche et la droite. Les grandes villes de Zurich, Berne, Bâle ou Lucerne approuvent le texte, mais sont minorisées par leurs cantons respectifs. Le champion du oui? Le demi-canton urbain de Bâle-Ville à plus de 60%, qui devance d'un cheveu le canton citadin de Genève. Regula Rytz, présidente des Verts, n'avale pas une chose en regardant la carte du vote. «Là où il y a des problèmes de logement, soit dans les villes, les gens disent oui à l'initiative. Ce qui me touche, c'est le manque de solidarité des habitants de la campagne envers les familles citadines qui ne trouvent pas suffisamment de loyers abordables.» Ne faudrait-il pas que ces familles aillent se loger à la campagne? «Mais les emplois se trouvent avant tout dans les villes!» Elle espère, sans trop y croire, que la droite tiendra maintenant ses promesses d'aider localement à résoudre la crise du logement. *Tribune de Genève*

**Logement: non à une initiative nationale, oui à des solutions locales. Le résultat du vote sur l'initiative de l'ASLOCA montre que la situation du marché est perçue de manière très variable dans le pays. Les Romands y sont plus sensibles.** Le rejet de l'initiative «Davantage de loyers abordables» montre que la problématique du logement est très différente d'une région à l'autre. Elle l'est suffisamment pour qu'on lui apporte des réponses différenciées, adaptées aux conditions locales du marché de l'habitat, plutôt que des remèdes nationaux généralisés. *Le Temps*

Poste CH SA

JAB  
CH - 1211 GENÈVE 1



[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
DROIT AU LOGEMENT  
Journal de l'ASLOCA Romande  
N°244 mars 2020

Tiré à 93 305 exemplaires  
Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

**Editeur:**  
ASLOCA Romande  
Fédération romande des locataires  
Case postale 2104  
1211 Genève 1

**Rédactrice en chef:**  
Henriette Schaffter  
ASLOCA Romande, 2800 Delémont  
henriette.schaffter@asloca.ch

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

**Création graphique originale:**  
[www.ateliermauborget.ch](http://www.ateliermauborget.ch)

**Comité de rédaction:**  
Anne Baehler Bech, Christian Dandrès,  
Marie-Claire Jeanprêtre Pittet, Janique  
Perrin, Carlo Sommaruga, Pierre Stastny,  
Elodie Surchat, Rita Theoduloz.

**Ont aussi contribué à ce numéro:**  
Jehan Khodl, Alberto Velasco.

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Impression:**  
Pressor, Delémont