

# DROIT AU LOGEMENT

*Le journal de l'ASLOCA*



Dessin: Elzingre

**LE DOSSIER DU DAL**  
**CERTAINS LOCATAIRES ADORENT RETAPER LEUR LOGEMENT**

**Hausse  
des taux  
hypothécaires:  
DEMANDEZ  
UNE BAISSÉ  
de loyer**

# Frais et sueur pour les beaux yeux du bailleur

JAB  
1006 LAUSANNE  
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT  
JOURNAL DE L'ASLOCA  
N° 180 / JUIN 2007  
TIRÉ A 86 500 EXEMPLAIRES

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



par Carlo Sommaruga

**L'**ASLOCA est une organisation crédible, respectée et forte. Ces qualités, elle les a acquises au fil du temps et les renforcent continuellement par son action permanente en faveur des locataires.

Crédible l'ASLOCA l'est en raison du nombre élevé de locataires qui lui font confiance en adhérant afin de bénéficier d'une défense contre leur bailleur. La qualité des services proposés stimule les locataires, parfois réticents à faire valoir leurs droits. Mais l'ASLOCA, a aussi la compétence de transiger dans un litige aux meilleures conditions pour le locataire. Notre association est donc un instrument éclairé de mobilisation individuelle pour la défense de ses propres intérêts.

Respectée l'ASLOCA l'est en raison de la promotion concrète et de la défense collective efficace par nos sections de politiques sociales en matière de logement. Les initiatives cantonales sont nombreuses: à Neuchâtel «Pour la construction et la rénovation de logements», à Genève «Pour la défense des droits des locataires et des habitants» acceptée par le peuple, «L'or de la BNS pour le logement social» en attente ou encore celle dont la collecte des signatures est en cours. C'est le succès de l'initiative du Mieterverband de Berne «Günstig wohnen» ou encore le dépôt récent des signatures de l'initiative bâloise «Pour des logements accessibles et contre des rénovations excessives». Mais L'ASLOCA a aussi la capacité de rejeter les accords insuffisants et de discuter autour de ses initiatives ou référendums des compromis solides. Ainsi le retrait de l'initiative bernoise en faveur d'une bonne loi d'aide au logement ou l'accord sur les surélévations d'immeubles à Genève.

Forte l'ASLOCA l'est par son action dynamique en matière de droit du bail. Alors qu'au cours des

années 1990 la majorité parlementaire tentait d'obtenir la libéralisation des loyers, notre association déposait l'initiative populaire «pour des loyers loyaux». Au-delà du rejet de l'initiative en 2003, notre action aura évité le pire aux locataires. De même, par l'organisation couronnée de succès du référendum contre la révision du droit du bail notre association a montré sa capacité à agir. Mais l'ASLOCA a aussi la capacité de s'asseoir à la table de négociation au plus haut niveau et d'examiner toutes les solutions innovantes, en sachant bien où sont les limites à ne pas dépasser pour les locataires.

L'articulation des engagements à ces trois niveaux est le garant de la cohérence à long terme du mouvement de défense des locataires.

## SOMMAIRE:

### SUISSE

**PAGE 03:** Hausse du taux hypothécaire: locataires sous pression

### SUISSE

**PAGE 04:** Il faut que l'aide fédérale au logement reprenne

### TRIBUNAUX

**PAGE 05:** Congé annulé pour cause de hausse non motivée

### DOSSIER DU DAL

**PAGES 06-09:** Brico-loisirs, une tendance surfaite, parfois stupide

### VAUD

**PAGE 10:** Nouvelles prestations à Lausanne, Renens et Morges

**PAGE 11:** Refusez la hausse des acomptes de la gérance Nicod

### INTERVIEW

**PAGE 12:** **Changer d'ère**, entretien avec Alain Berset

### GENÈVE

**PAGE 13:** Petit guide pour choisir ses colocataires

**PAGE 14:** Le prix immobilier des décibels, une étude bruyante

### INTERNATIONAL

**PAGE 16:** Immigrés exploités et très mal logés en Andalousie

# Les taux montent: demandez une baisse

On l'avait oublié, mais l'actualité nous rappelle à son bon souvenir. Depuis 1992, et après une brève parenthèse en 1995, le taux hypothécaire était en baisse, passant de 7% à 3%. Etait, eh oui, car c'est fini; il est reparti désormais à la hausse. Neuchâtel, Vaud, Valais et Jura ont subi la même hausse: le taux passe à 3,25% au 1<sup>er</sup> juillet dans ces quatre cantons.

Début mai, la Banque Cantonale Vaudoise (BCV) informait qu'en raison de la hausse persistante des taux sur les marchés monétaires et des capitaux, le taux hypothécaire allait passer de 3% à 3,25%. Cette décision survenait quasi simultanément à celles des banques cantonales de Neuchâtel, du Jura et du Valais. Suivait deux semaines plus tard la décision de la ban-

que cantonale de Zurich et du Crédit Suisse. Ces hausses interviennent alors même que tous ces établissements bancaires présentaient il y a peu des résultats annuels 2006 en forte hausse. Seule différence entre ces établissements, la date d'entrée en force de la hausse du taux de référence. Pour le reste, le cartel des banques met les locataires de ce pays sous pression.



Interfoto

## MON LOYER PEUT-IL BAISSER?

La plupart des locataires (sauf ceux notamment dont les loyers sont contrôlés par une autorité comme par exemple les subventionnés) peuvent prétendre à une baisse de loyer si le taux hypothécaire appliqué à leur loyer est supérieur au taux de référence en vigueur dans son canton.

Vous trouverez sur notre site [www.asloca.ch](http://www.asloca.ch) les taux de référence actuellement en vigueur des différents cantons romands ainsi qu'une tablette vous permettant de connaître le pourcentage de baisse possible par rapport au taux hypothécaire actuel.

Pour ce faire, le locataire doit adresser une demande de baisse de loyer écrite au bailleur, en respectant le préavis de résiliation. Une telle baisse n'est exigible que pour la prochaine échéance du bail. Le bailleur a 30 jours pour répondre. Si la réponse est négative ou la baisse accordée insuffisante, le locataire doit alors adresser une requête de baisse de loyer dans les 30 jours qui suivent la réponse du bailleur auprès de l'Autorité de conciliation de sa région.

L'ASLOCA encourage vivement les locataires se trouvant dans cette situation à demander une baisse de loyer. Nos conseillers sont à leur disposition pour les aider. (ABB)

## CONSÉQUENCES POUR LES LOCATAIRES

En attendant, les conséquences de ces décisions vont rapidement se faire sentir pour les locataires. Le droit du bail actuel permet aux bailleurs d'augmenter le loyer lorsque le taux de référence monte.

Il n'est à cet égard pas inutile de rappeler que pour une hausse de 0,25% du taux, la majoration de loyer ne peut excéder 3% et qu'elle ne peut intervenir qu'à la prochaine échéance du bail. L'avis de majoration de loyer doit parvenir au locataire, sur formule officielle, 10 jours au moins avant le délai de résiliation du bail.

Mais seuls sont concernés par cette hausse, les locataires dont le bail ou la dernière modification de loyer indique un taux de référence inférieur à 3,25%. Or, ces situations sont peu nombreuses. Les services de consultation de votre région sont bien entendu à votre disposition pour toutes questions.

Anne Baehler Bech et  
Carlo Sommaruga

## GENÈVE: UN CAS PARTICULIER

La Banque Cantonale de Genève (BCGe) a elle cessé de publier un taux de référence. Depuis le 1<sup>er</sup> avril 2007, c'est un taux moyen composite qui est publié quotidiennement sur son site web.

Il est calculé sur la moyenne de trois taux différents: le taux moyen des hypothèques variables, le taux moyen de l'ensemble des hypothèques fixes à trois ans et le taux moyen de l'ensemble des hypothèques fixes à cinq ans.

En l'état, le taux publié - non-conforme à celui déterminé par le Tribunal fédéral - ne peut servir de référence pour une majoration de loyer. Il est temps pour les locataires qui n'auraient pas demandé une baisse de loyer, de le faire en invoquant le dernier taux valable publié: 3%. (CS)

# Nécessaire aide fédérale au logement

Encourager la construction de logements peu gourmands en énergie pour les ménages défavorisés, telle, est en substance, l'objectif visé par deux interventions déposées ce printemps au Conseil national. Il s'agit de fixer dans la loi fédérale sur le logement un montant annuel destiné à accorder une aide aux locataires modestes.

La loi fédérale sur le logement (LOG), entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> octobre 2003, a été présentée et défendue au moment de son adoption comme l'instrument idéal pour la promotion du logement en faveur des ménages à revenu modeste. L'instrument phare en faveur de cette loi était l'octroi de prêts directs.

Toutefois, malgré la demande importante de logements bon marché, ces prêts directs ont été suspendus par la majorité parlementaire jusqu'à la fin 2008 dans le cadre des mesures prises dans le programme d'allègement financier 2003. De fait, pas un sou n'a été accordé au nom de cette loi. Bref, la Confédération n'a mis en œuvre aucune politique fédérale en faveur du logement. Aucun des effets escomptés n'a pu être atteint et vérifié.

**TROP GROS EFFORT FINANCIER POUR SE LOGER**  
Depuis l'entrée en vigueur de la loi, la Confédération a uniquement accordé quelques prêts indirects très modestes par le biais du fonds de roulement à des organisations nationales de coopératives de logement.

Or, ces aides indirectes n'ont qu'un impact insignifiant sur le loyer. Rappelons que la charge du logement représente en Suisse de loin la part la plus impor-

tante des dépenses des ménages. C'est plus de 20%. Beaucoup de ménages de locataires, mais aussi de propriétaires, de condition financière modeste, n'ont ainsi pas pu obtenir une réduction de l'effort consenti pour se loger. De fait, ces ménages modestes ont contribué au redressement des finances fédérales, alors même que la majorité parlementaire réduisait les impôts pour les gros actionnaires et les entreprises.

## UTILISER L'ÉNERGIE RATIONNELLEMENT

Il est temps de revenir à l'application du mandat ancré à l'article 108 de la Constitution fédérale qui charge la Confédération d'encourager la construction et la rénovation de logements en accordant des aides aux ménages financièrement défavorisés. Rappelons que l'article 5 de la LOG prévoit que les mesures d'encouragement sont régies entre autres par le principe d'une utilisation économe et rationnelle de l'énergie. Il est donc judicieux que l'octroi de l'aide directe au logement se fasse en premier lieu en faveur de projets qui contribuent à l'économie de l'énergie et à l'utilisation d'énergies renouvelables.

La reconduction des aides directes en faveur des ménages



Interfoto

Berne devrait investir rapidement pour construire de nouveaux bâtiments mieux isolés

défavorisés est d'autant plus urgente que toutes les études démontrent que l'îlot de cherté suisse est dû en premier lieu aux coûts disproportionnés du logement par rapport à d'autres pays européens.

Ce différentiel risque encore de s'aggraver avec les hausses du taux hypothécaire en 2007 et 2008 (voir page précédente). La charge pour les locataires s'aggravera encore avec les nouvelles exigences - d'ailleurs justifiées - en matière d'économies d'énergie telle l'introduction progressive de la norme Minergie.

A titre indicatif, un encouragement minimal pour 3000 logements à raison d'une aide moyenne de 60'000 francs de prêt direct - sans intérêt - par logement, correspond à un besoin de crédit de 180 millions de francs par an au minimum.

## ELIRE UNE MAJORITÉ ENVIRONNEMENTALISTE ET SOCIALE

C'est dans cet objectif qu'une motion et une initiative parlementaire ont été déposées au cours de la session de printemps au Conseil national par le sousigné. Cette motion vise à mettre à disposition des moyens financiers. Ce n'est pas une surprise, le Conseil fédéral a rejeté la motion. Quant à l'initiative parlementaire, encore en discussion, elle vise à ancrer dans la loi fédérale le montant annuel des fonds pour le logement en faveur des ménages modestes. Espérons que le parlement, surtout après les élections d'octobre, disposera d'une majorité environnementaliste et sociale qui permettra de donner suite à ces deux interventions.

Carlo Sommaruga

# Hausse impossible: congé annulé

La Chambre d'appel en matière de baux et loyers de Genève vient d'annuler un congé donné par la ZURICH Fondation de Placement à une locataire de Champel à Genève en vue de relouer l'appartement plus cher, mais à un autre locataire.

Depuis un funeste arrêt du Tribunal fédéral de 1994 (ATF 120 II 105), d'aucuns croient qu'un propriétaire a généralement le droit de résilier le bail d'un locataire pour relouer sans autre plus cher à un autre locataire.

En réalité ce n'est pas ce que le Tribunal fédéral avait indiqué: il avait jugé qu'un congé ne devait pas forcément être annulé s'il avait été donné pour ce motif; le Tribunal fédéral avait précisé que le bailleur devait être en mesure d'exiger du nouveau locataire un loyer non abusif.

## L'AFFAIRE DE CHAMPEL

Dans l'affaire genevoise qui nous occupe, la ZURICH voulait augmenter le loyer de la locataire de 941 francs par mois, charges non comprises, pour un appartement de 3 ½ pièces (cuisine comprise) à 1200 francs. Outre le fait que l'on ne comprend pas que cette augmentation de loyer n'ait pas été notifiée directement à la locataire en lieu et place de la résiliation, la Chambre d'appel a rappelé les principes suivants:

– «Le congé donné par le bailleur en vue d'obtenir d'un nouveau locataire un loyer plus élevé, mais non abusif, ne constitue pas, en règle générale, un abus de droit. Il ne contrevient pas non plus aux règles de la bonne foi, hormis les cas où une restriction au libre exercice du droit de résiliation peut être déduite des rapports de confian-

ce spécifiques entre les parties au contrat».

– «Pour être admissible, une résiliation dictée par des motifs d'ordre économique ne doit cependant pas servir de prétexte à la poursuite d'un but illicite. Il faut donc que le bailleur soit en mesure d'exiger du nouveau

locataire, un loyer supérieur au loyer payé jusqu'alors par le preneur congédié. Si l'application de la méthode absolue permet d'exclure l'hypothèse que le bailleur puisse majorer légalement le loyer parce que celui-ci est déjà conforme au prix du marché et lui procure un rendement suffisant, le congé sera annulé».

## CONGÉ ANNULÉ

En d'autres termes, si le bailleur n'arrive pas à prouver qu'il peut augmenter le loyer, alors le congé doit être annulé.

C'est bien ce qui s'est passé dans ce cas: la bailleuse a été incapable de démontrer, par des exemples comparatifs concrets, que le loyer pouvait être augmenté. En conséquence, le congé a été annulé.

Cet arrêt vient à point nommé à une époque où les résiliations de bail se multiplient pour des motifs pas toujours très convaincants.

François Zutter



# Travailler gratis pour le propriétaire

Lorsque la peinture du corridor ou que les meubles de la cuisine ont un air tristounet, bien des locataires sont tentés de prendre les pinceaux, sans attendre que la régie daigne entreprendre un rafraîchissement. Un plus pour le locataire ou frais et sueur qui réjouissent le propriétaire?

La tendance est à remettre soi-même son appartement en état: certaines émissions TV vous y encouragent, d'innombrables publications spécialisées vous conseillent, vous guident, vous suggèrent, bref, il semblerait que le week-end, il faille s'armer de seaux de peinture et de sa perceuse pour être heureux.

A la TV, tout paraît facile, le spectateur-bricoleur oublie vite que pour tourner l'émission D&CO sur M6 – qui fait miroiter la création en quelques

heures d'un coin-boudoir tout rose – 25 personnes travaillent pendant un semaine en coulisse. L'hebdomadaire *télétop* relève que les professionnels ne goûtent guère que ce genre de conseils soient donnés sans précautions à des millions de gens.

En effet, les novices risquent fort de se planter comme le relate un tapissier-décorateur lausannois au journaliste Christophe Chanson: «Une cliente est venue me trouver, catastrophée, parce qu'elle avait voulu suivre

les conseils de D&CO. Comme elle n'avait pas les compétences, elle a endommagé son appartement. Du coup, cela lui a coûté 500 francs de plus.»

## UNE TENDANCE DICTÉE PAR L'OFFRE

Il existe des variantes aux émissions TV alléchantes: les salons du bricolage et autres comptoirs de la décoration. La publicité des stands fait presque toujours le coup de l'individualisme, de «l'expression de votre personnalité profonde» dans votre logement. Dans ces hauts lieux de la consommation, les meubles de cuisine sont rutilants, ceux de salles de bains extraordinairement lumineux, bref, de l'extravagance en trois dimensions soulignée par un éclairage avantageux.

Si vous êtes autodidacte dans l'âme, surfez un peu à l'écran, vous attraperez le vertige. Tapez *Salon de la maison*, vous trouverez plus de 1,5 millions de pages répertoriées sur Google, *Bricolage maison* dépasse les 1'750'000 occurrences.

Même topo en librairie: les rayons sont bien fournis et difficile de savoir entre «Les carnets de déco d'une blonde fauchée», «Le bricolage pour les nuls» et le «Dictionnaire à tout faire» quel bouquin va vous aider réellement.

## NE PAS HÉSITER À DEMANDER DES CONSEILS

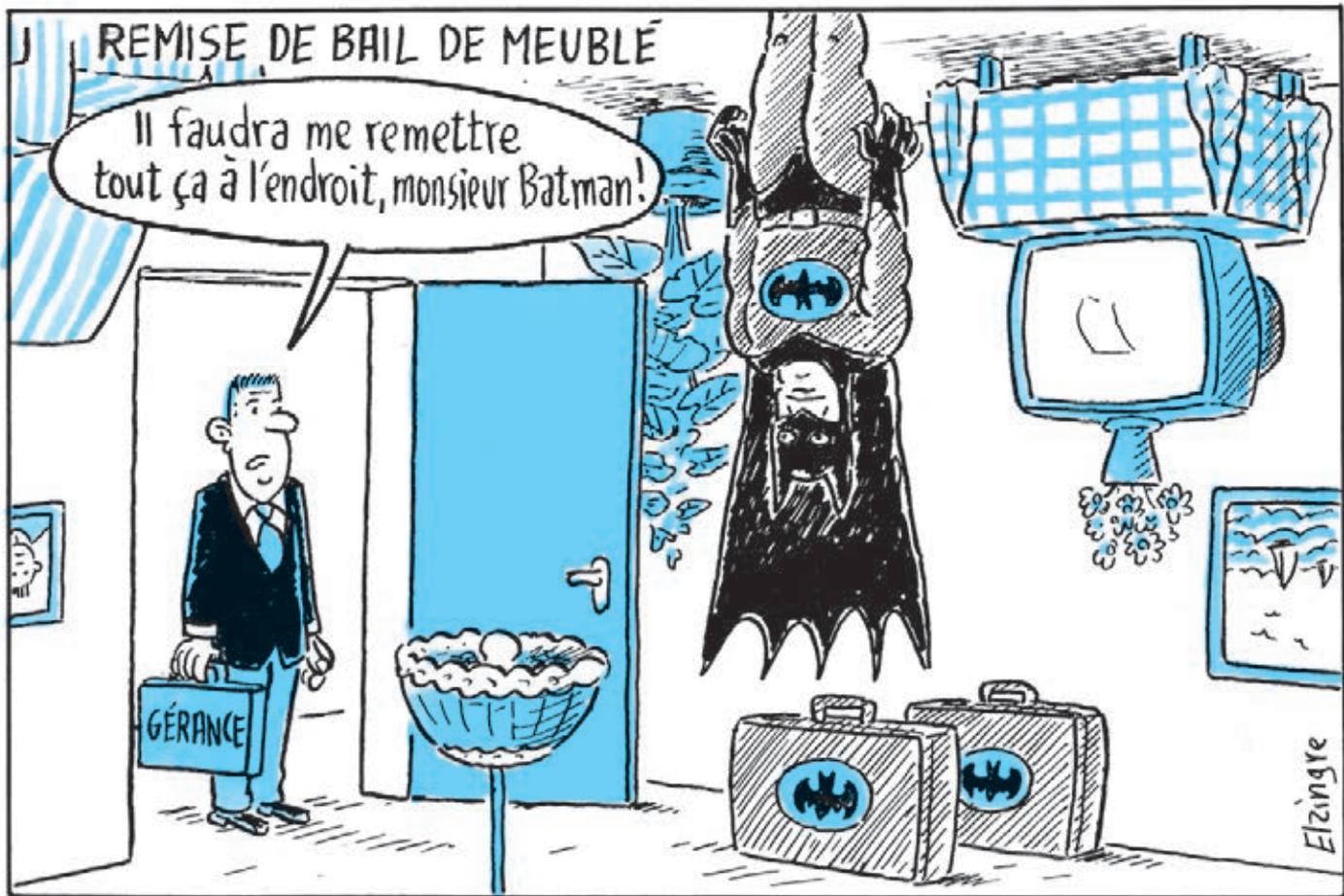
Il s'agit d'abord de garder la tête froide face à une offre pléthorique et de se lancer seulement lorsqu'on sait de quoi il retourne. Le plus simple étant de se faire conseiller dans un commerce spécialisé si on n'a guère trempé de pinceaux dans un pot au cours de sa carrière de locataire. Cela évite bien des mauvaises surprises. On renonce ainsi quand on apprend qu'il faut lessiver l'ensemble de la cuisine en la vidant complètement pour obtenir ce beau blanc brillant aperçu chez un voisin. Vous attendez alors que la régie fasse repeindre...

Mais elle ne bouge pas, dites-vous?

## COMMENT CONSIGNER SON LOYER

Un des seuls moyens de pression pour obtenir qu'un propriétaire effectue des travaux d'entretien est d'écrire une lettre recommandée à la régie en menaçant de consigner le loyer si les travaux ne sont pas entrepris dans un délai fixé raisonnablement.





blement. Mais attention: il ne s'agit pas d'arrêter de payer son loyer (vous risquez une expulsion de votre logement). Après expiration du délai donné, il faut consigner le loyer auprès de l'office compétent (les usages diffèrent d'un canton à l'autre). Puis saisir officiellement la commission de conciliation par lettre recommandée. Généralement alors, la régie réagit.

#### LE COUP DE LA REPRISE FORCÉE

Et que faire lorsque le précédent locataire vous oblige quasiment à racheter sa moquette élimée ou les installations de cuisine qu'il vient d'acquérir? De guerre lasse ou par désir d'obtenir l'appartement convoité de longue date, on met souvent la main au porte-monnaie pour des objets dont on a guère l'usage. Mais l'inverse est aussi vrai: rien n'oblige le locataire suivant à acquérir le résultat de vos bricolages. L'investissement est alors perdu. Seul le plaisir d'avoir joué au propriétaire demeure.

Laurent Duvanel

## TRAVAUX UN PEU STUPIDES

En qualité de locataire, certains travaux ne peuvent être entrepris sans accord du bailleur. Reste en sus à négocier avec ledit bailleur afin de régler la question de sa participation aux frais de matériel. Une régie n'est pas obligée d'entrer en matière sur vos prétentions financières de remboursement de peinture ou de pinces. De nombreux conflits potentiels peuvent ainsi surgir avec la gérance, à commencer par la couleur choisie pour les murs et le plafond (qui déplaît forcément si l'on sort des sentiers battus du blanc, du blanc cassé et des teintes pastel légères); la question de la remise en état des locaux agite ensuite les esprits, la gérance se réservant le droit d'exiger que les locaux soient rendus en l'état original à échéance du bail. DAL a demandé à François Zutter de l'ASLOCA-Genève ses lumières de spécialiste:

#### Faut-il une demande écrite au bailleur pour repeindre une pièce ou un coup de fil suffit?

Comme ce sont normalement des travaux que le propriétaire doit effectuer à ses frais, une autorisation n'est pas nécessaire. C'est un peu stupide de les faire à sa place, ces travaux d'entretien de l'immeuble, mais souvent les gens ne veulent pas attendre que la régie se décide.

#### Un changement de moquette (posée par le locataire à l'origine) ne doit donc pas être accepté par le bailleur?

Dans ce cas précis, il n'y a pas besoin de l'accord du bailleur.

#### Et si la moquette est d'origine dans l'appartement?

Ce serait mieux d'avoir l'autorisation de la changer, mais là aussi, la plupart des locataires ne demandent pas et vont acheter un nouveau revêtement de sol. La question est de savoir ensuite poser correctement cette moquette ou ce lino.

Si les travaux sont bien faits, il n'y a généralement pas de problème, mais gare si la moquette est tout de guingois, le propriétaire va exiger une remise en état.

#### Y a-t-il une obligation d'accepter les "services" imposés par le bailleur sur les appareils loués (cuisinière, frigo, lave-vaisselle, etc.)?

La question est réglée à l'article 259 du Code des obligations (CO). Les «menus travaux d'entretien» sont à la charge du locataire, selon les usages locaux. (LD)

# Savoir donner un bon coup de rouleau

Le premier instinct du bricoleur en mal d'action est souvent de se diriger vers le rayon peinture dans un magasin de couleurs. La peinture est le moyen le plus rapide de changer son environnement fixe, sans risquer de trop gros frais. Reste que le résultat n'est pas toujours à la hauteur des espérances. Interview d'Olivier Matthey, plâtrier-peintre indépendant.

Actif comme artisan depuis de nombreuses années en terres genevoises, il a rénové de nombreux appartements et locaux commerciaux. Au cours de sa carrière, il a rencontré toutes sortes de locataires, bailleurs et propriétaires. Et vécu quelques surprises, sous formes de travaux urgents à entreprendre vite avant que la régie n'arrive pour l'état des lieux en fin de bail. DAL lui a demandé des tuyaux.

*DAL: Lorsqu'un amateur s'attaque à la décoration de sa salle de bain, ne va-t-il pas au devant de quelques déconvenues?*

Olivier Matthey: Question peinture notamment, il faut prendre des précautions. Vous risquez de tomber parfois sur des murs trop humides. Votre peinture ne va alors pas faire long feu. En effet, si le support est trempé d'eau, la peinture finira tout simplement par tomber. Dans ce cas, il faut charger la régie d'agir en cherchant la source des infiltrations qui peut être assez éloignée de votre logement.

*Pour repeindre les parois de la pièce ravagée par de petits enfants adeptes de la création murale, comment s'y prendre pour éviter de devoir faire deux fois le travail si des traces réapparaissent?*

Si vous choisissez une simple dispersion, votre budget ne va pas crever le plafond et cela devrait suffire. Prenez surtout garde aux taches de stylo feutre qui ne seront pas toujours

couvertes par un revêtement de type dispersion. Si les barbouillages enfantins sont sombres et bien compacts, passez d'abord sur les endroits critiques une peinture primaire syn-

thétique blanche afin d'isoler les traces qui pourraient resurgir.

*Les peintures acryliques se révèlent être peu écologiques, à la fabrication principalement.*

*Même si elles séchent facilement et sont souvent recommandées, existe-t-il une alternative à ce type de produits, sans trop polluer ni l'eau ni l'atmosphère ambiante?*



Oui, il existe des peintures dites "naturelles" à base de terpines, mais ces peintures-là sèchent moins vite. C'est donc moins pratique pour le bricoleur qui doit attendre entre chaque cou-

che. Sur du bois ou du métal, les peintures synthétiques à base de solvants sont certes pratiques, mais elles dégagent une odeur puissante lorsqu'elles sèchent.

*Quels travaux faut-il laisser à tout prix aux professionnels de la branche de la construction?*

Sans plaisanter, la plomberie est une affaire délicate. Il s'agit

de couper l'eau sans déranger les voisins et surtout sans créer d'inondations. En outre, il faut veiller à ne pas mélanger les eaux usées et les eaux claires. Bref, si en peinture, avec les conseils d'un vendeur spécialisé ou d'un professionnel vous arriverez à vous débrouiller, la plomberie et beaucoup de travaux impliquant des fluides (eau, gaz, électricité) sont déconseillés, sauf les petites bricoles comme des changements de de lampes ou de joints sur un robinet - à condition de savoir où couper le froid comme le chaud.

*Question planification, est-il possible de se dire qu'on lessive et repeint un plafond de quelque 25 m<sup>2</sup> en un week-end?*

D'abord, sachez qu'on ne lessive pas un plafond, on enlève la poussière. Si vous travaillez assez vite, c'est possible. Question d'habitude bien sûr! Reste qu'il faut soigneusement protéger les hauts des murs avec un scotch à faible adhérence qui ne laisse pas de traces à l'arrachage. Vider les meubles, protéger le sol, tout dépend de l'encombrement de la pièce au départ. Une seule règle d'or: prévoir de la marge, on a souvent des surprises en peignant!

*Interview: Laurent Duvanel*



# Bel élargissement des prestations

Depuis le 1<sup>er</sup> mai, les membres de Lausanne, de Morges et de Renens peuvent choisir leur lieu de consultation. Les prestations offertes par les trois sections sont identiques. 26'000 membres sont concernés.

Depuis plus de vingt ans, plusieurs réformes ont été discutées au sein de l'ASLOCA-Vaud pour tenter d'améliorer les prestations offertes aux membres et organiser un service cantonal de consultation. L'un après l'autre, ces projets ont avorté face à la volonté d'indépendance manifestée par plusieurs responsables de sections locales.

## EN ATTENDANT UN REGROUPEMENT SUR L'ENSEMBLE DU CANTON

Suite au dernier échec, les dirigeants des sections de Lausanne, de Morges et de Renens ont décidé de mettre en place entre eux, le type de structure qui était envisagé sur un plus vaste territoire. C'est désormais chose faite et la nouvelle structure a commencé à se mettre en place depuis le 1<sup>er</sup> mai.

## UNE NOUVELLE ASSOCIATION

Les trois sections ont créé une nouvelle association dont elles sont seules membres. Cette nouvelle structure a pour but d'organiser un service de consultation commun aux trois sections. Elle est financée par une participation de chaque section membre et par diverses participations facturées aux bénéficiaires pour des assistances.

Anne-Marie KRAUSS, qui est actuellement consultante à l'ASLOCA-Lausanne, en a été nommée directrice. Les autres employés des trois sections sont désormais engagés par ce nouveau service, à l'exception du personnel administratif.

## AU PROFIT DES MEMBRES

Le but recherché est surtout d'améliorer les prestations offertes aux membres ASLOCA des trois sections. Si l'administration est centralisée à Lausanne, les locaux de consultation de Lausanne, de Morges et de Renens demeurent en place au même endroit et il n'est pas question de les fermer.

Mieux, le membre pourra choisir de venir en consultation dans l'un ou l'autre des locaux. Le regroupement des forces permettra aussi de mieux assurer des prestations appréciées, notamment des assistances auprès des commissions de conciliation ou lors d'état des lieux de sortie. En cas de besoin, un membre pourra dans tous les cas obtenir une consultation d'un professionnel.

## TOUT N'EST PAS ENCORE AU POINT

Difficile de mettre en route une nouvelle organisation concer-

nant 26'000 personnes. Certains moyens techniques, notamment informatiques, ne sont pas encore en place. Tout cela prendra quelques mois, en espérant que d'ici-là, il n'y ait pas trop de couacs. Mais à terme et

moyennant quelques nouvelles habitudes, les locataires seront sans nul doute très satisfaits.

*Jacques-André Mayor*

## COURRIEL D'UNE LECTRICE COURROUCÉE

J'aimerais faire part aux lecteurs du DAL d'un phénomène malheureusement extrêmement répandu dans les régies de Suisse romande.

Je suis de nature plutôt douce et conciliante; je m'étonne donc qu'après chaque contact téléphonique avec une personne travaillant dans une agence immobilière je finisse par raccrocher folle de rage.

En effet, comment expliquer que la plupart (j'imagine que toutes ne sont pas concernées!) de ces personnes nous parlent avec une telle condescendance et agressivité?

Est-il mentionné dans les offres d'emploi visant un-e collaborateur-trice pour une régie: «cherche personne particulièrement désagréable si possible aigrie»? Ce métier est-il si ingrat?

Les tâches essentielles de l'ASLOCA sont de défendre les droits des locataires, je l'ai bien compris. Mais, je trouve que veiller aux bonnes relations commerciales entre locataires et régies est tout de même important. Nous souhaitons tous que l'entente entre partenaires soit la plus cordiale et agréable que possible.

LC (nom connu de la rédaction)

**Pourvu que cette lectrice soit entendue!**

# Bernard Nicod toujours en première ligne

Tenant de forcer la main de ses locataires, la célèbre gérance vaudoise a prétendu imposer une hausse de 50% des charges de chauffage par une simple lettre. Sans autre motivation que l'étalement des paiements. Restons zen: si elle n'est pas communiquée sur formule officielle, cette menace n'a aucune valeur juridique.

Au mois de décembre 2006, Bernard Nicod SA a adressé un courrier à ses locataires informant que les acomptes de frais accessoires seraient augmentés de 50%, ce afin de leur éviter de payer d'importants suppléments en fin de saison. Seul moyen d'éviter l'augmentation selon B. Nicod: renvoyer un coupon réponse fourni par la gérance jusqu'au 31 janvier 2007.

## LE SILENCE NE SIGNIFIE PAS QU'ON EST D'ACCORD

La gérance veut ainsi fonder le droit d'augmenter les acomptes sur le silence qu'observeraient ses locataires face à son offre d'augmentation des frais de chauffage. Elle oublie tout simplement qu'en droit qui ne dit mot ne consent pas! Ce principe de droit repose sur l'article 6 du Code des obligations (CO) relatif à l'acceptation tacite. On en déduit que le silence représente rarement un accord. Seule «la nature spéciale de l'affaire», note le CO, autorise d'interpréter une attitude passive comme un consentement.

## RESPECTER LE DROIT N'EST PAS UN LUXE

Bernard Nicod et ses employés devraient pourtant savoir qu'il existe des règles à suivre pour

augmenter le montant des acomptes. Le bailleur doit suivre impérativement les dispositions de l'art. 269d, al.3 CO. En clair, répétons-le pour les mauvais élèves: la modification du contrat doit être faite sur la formule officielle agréée par le canton du lieu de résidence. Elle doit parvenir au locataire dix jours au moins avant le début du délai de résiliation prévu dans le bail. Finalement, la gérance doit motiver soigneusement sa prétention.

Bref, si un locataire ne voulait pas d'une augmentation de ses acomptes, la solution la plus simple était de refuser en renvoyant le coupon-réponse. Ou de ne pas bouger du tout. Car pareille augmentation n'a aucune valeur légale.

*Daniel Kistler*



## FONCIA-GECO PERSISTE

Dans DAL 179 nous évoquions le procédé scandaleux de FONCIA GECO: faire signer un contrat de recherche de logement aux locataires et leur demander 4% du montant du loyer annuel à titre d'honoraires pour avoir trouvé un appartement. Chose plus choquante, la régie fait signer ce contrat aux locataires ayant eux-mêmes trouvé le logement et leur réclame de manière indue des centaines de francs.

Suite à l'intervention de l'ASLOCA, FONCIA GECO avait déclaré ne plus exiger la signature de ce contrat pour les locataires ayant trouvé eux-mêmes le logement. Or, de nouveaux cas sont survenus en violation des engagements pris. Manifestement, FONCIA GECO et son directeur persistent dans une démarche qui est contraire au droit, mais surtout ils se moquent des locataires.

Si vous avez signé un tel contrat ne payez pas le montant réclamé et consultez l'ASLOCA.

# Changer d'ère: tout un programme

En pleine année électorale, le président de l'ASLOCA romande vient de sortir un livre-programme. Partant d'un constat - l'élection de Christoph Blocher a dynamité la culture du consensus - l'ouvrage vise à redynamiser la réflexion politique. Entretien à bâtons rompus dans les couloirs du Parlement.

Dans un ouvrage qui vient de sortir de presse, le président de l'ASLOCA, le conseiller aux Etats Alain Berset, associé pour la rédaction au syndicaliste Christian Levrat, conseiller national, donne une définition heureuse de la politique, un art qu'il pratique avec passion: «l'ambition de la politique, c'est organiser le fonctionnement de la société au bénéfice de l'ensemble de la population.»

## UN PROGRAMME SUR TROIS AXES FORTS

Pour ce faire, les deux auteurs proposent une nouveauté, un programme de législation qui engage les partis signataires. Sur trois axes principaux, soit la politique conjoncturelle, la politique monétaire et la politique du marché du travail. Et le logement là-dedans? Il est au carrefour des besoins du pays: pour fournir du travail et résoudre la pénurie en ville, il faudra construire, ce qui améliorera à coup sûr le marché du travail. Et bâtir implique des impulsions venant de l'Etat, objet de toute politique conjoncturelle digne de ce nom.

Partant d'un constat - l'élection de Christoph Blocher a dynamité la culture du consensus au gouvernement fédéral, freinant l'évolution du pays entier - Berset et Levrat cherchent des

solutions pragmatiques: contre l'approche catastrophiste sur les finances publiques ou l'AVS par exemple. Mais le plus original reste l'axe PS-PDC-Verts que souhaitent les deux Fribourgeois. Alain Berset nous en dit plus sur la manière de **Changer d'ère**, joli titre du livre.

*L'axe PS-PDC-Verts que vous proposez a obtenu des succès indéniables (allocations familiales et taxe CO2 notamment). Pourrait-il obtenir aussi des progrès pour les locataires, comme un découplage du loyer du taux hypothécaire?*

Je crois que c'est vraiment trop tôt pour l'affirmer. Cela dit, c'est clairement un enjeu important des prochaines années dans la politique fédérale et, à ce titre, cela devra être négocié. La question est de savoir à quelles conditions ce découplage peut être obtenu. Il est exclu de vouloir aboutir à tout prix, cela dépendra des conditions obtenues pour les locataires.

*Pour dynamiser le monde du travail, vous parlez de privilégier le partenariat social pour mieux former les employés, de développer les conventions entre patronat et syndicats en renforçant le rôle de ces derniers. Une voie praticable dans d'autres cadres?*



Oui, certainement dans le droit du bail. Cela dit, une négociation efficace nécessite des partenaires fiables et solides. Il faut donc renforcer ce partenariat. Si nous avons pu favoriser le partenariat et les discussions en Suisse romande ces dernières années, ce n'est pas forcément toujours le cas au niveau suisse.

*En tant qu'actuel président de l'ASLOCA, êtes-vous perçu comme un interlocuteur dangereux ou plutôt un homme utile? Autrement dit, se méfie-t-on à Berne de ceux qui avancent à visage découvert en affichant leurs convictions?*

Je suis pris comme quelqu'un qui affiche clairement la couleur et qui est un partenaire utile sur les dossiers de logement. Avec Carlo Sommaruga, nous suivons de près les travaux aussi bien au Conseil national qu'au Conseil des Etats, ce qui est certainement une force. Il y a quelques années que les associations de propriétaires ne sont plus représentées directement au Conseil des Etats.

Interview: Laurent Duvanel

# Choisir soigneusement son auberge espagnole

Dopée par la crise, la colocation se taille progressivement une place de choix sur le marché du logement genevois. Mais qu'est-elle au juste? Au plan juridique et au plan pratique, voici quelques conseils.

Le terme colocation recouvre deux réalités distinctes, avec chacune ses avantages et ses inconvénients. A chacun de les évaluer avant de s'engager dans l'aventure.

## SIGNATURE D'UN

### BAIL COMMUN: RIGIDE

Souhaitant louer un appartement, plusieurs individus signent ensemble un bail. Un seul contrat lie le bailleur à tous les colocataires. Ils sont donc solidairement responsables, le bailleur pouvant s'adresser à n'importe lequel d'entre eux pour obtenir, par exemple, le paiement de l'entier du loyer, charge ensuite au colocataire choisi de se retourner contre les autres afin de se faire rembourser. Cet unique contrat fait qu'il n'est pas possible pour l'un des colocataires de se retirer du bail sans l'accord du bailleur et des autres colocataires. Donc le co-

locataire qui quitterait l'appartement sans cet accord resterait tenu à payer le loyer jusqu'à la restitution des locaux. Ainsi plusieurs signatures au bas d'un bail commun mettent en place un cadre très rigide.

## ALTERNATIVE: LA

### SOUS-LOCATION PARTIELLE

Là, un seul des colocataires est titulaire du bail. Les autres sont liés au signataire par un contrat de sous-location portant sur certaines parties de l'appartement (une chambre et un droit d'usage des parties communes) mais n'ont aucun rapport contractuel avec le bailleur. Cette solution facilite les départs et arrivées des autres colocataires dans la mesure où le bailleur ne peut s'opposer au changement de sous-locataire. Le colocataire principal (ou sous-bailleur) doit simplement indiquer à la régie qu'il sous-loue une partie



Une scène de *L'Auberge espagnole* de Cédric Klapisch

de son appartement et à quelles conditions. Celle-ci ne peut s'y opposer que si les conditions de cette sous-location sont abusives (montant du sous-loyer excessif).

Dans les rapports internes, le sous-locataire dispose à l'égard du locataire principal des mêmes droits que ce dernier vis-à-vis du bailleur. Pour éviter les conflits, il est vivement recommandé qu'un bail de colocation comportant tous les éléments essentiels (durée, loyer, etc.) soit signé.

*Damien Chervaz*

## LA PANNE D'ASCENSEUR

Quelle réduction de loyer un locataire peut-il demander lorsque l'ascenseur est en panne? S'il habite au 9<sup>ème</sup> étage? La réduction de loyer est-elle plus importante si la porte de l'ascenseur est bloquée par trois cadavres?

Malheureusement Lucien BACHELARD, bien que travaillant comme avocat à l'ASLOCA Genève, ne répond pas à ces questions.

Il en pose bien d'autres dans son roman policier qui ne s'appelle pas «La panne de l'ascenseur» mais **Un miroir aux alouettes**, paru l'an dernier aux Editions THÉLÈS.

Un roman dense, compact, au rythme vif et agréable qui se lit d'une traite malgré ses presque 500 pages.

Qui plus est l'intrigue se déroule entre Genève et la Côte vaudoise, rendant sa lecture encore plus savoureuse. (François Zutter)

## L'ART DE CHOISIR SON COLOCATAIRE

La recherche de bons colocataires s'avère souvent ardue tant les conséquences d'un mauvais choix peuvent être catastrophiques au quotidien. Consciente de l'enjeu, la maison de quartier de Plainpalais à Genève a eu l'excellente idée d'organiser depuis le début de l'année des soirées colocation.

Chaque dernier jeudi du mois, des individus se rencontrent autour d'un verre dans un cadre chaleureux et neutre afin de proposer ou de chercher une chambre. De plus, ceux qui ne trouvent pas de colocataire durant la soirée peuvent afficher une annonce personnalisée à l'entrée de la

maison de quartier durant un mois. Un juriste de l'ASLOCA est présent à chacune de ces soirées et répond volontiers à toutes questions relatives à ces colocations. Ces soirées ont déjà permis de constituer plusieurs communautés.

Vacances d'été obligent, la prochaine soirée aura lieu que le

**jeudi 27 septembre 2007 à 19h00.**  
Maison de quartier de Plainpalais  
rue de la Tour 1, 1205 Genève

L'entrée est gratuite.(DCh)

# Ouvrez grand vos oreilles

Quel est le prix immobilier du décibel? Si vous êtes condamné à vivre fenêtres fermées parce que vous habitez le long d'une autoroute, votre loyer devrait logiquement être plus bas. L'équipe des deux professeurs Andrea Baranzini et José Ramirez de la Haute école de gestion (HEG) de Genève a analysé l'impact du bruit sur les loyers en se basant sur des données concernant 12'000 logements genevois.

Leur constat: même s'il est difficile d'évaluer une fois pour toutes l'impact du bruit, une différence de 10 décibels du niveau de bruit moyen fait baisser d'environ 2% le loyer. Si le bruit varie beaucoup, le loyer sera aussi plus faible: pour chaque augmentation de 1 décibel dans la variabilité du bruit - «pointes» de bruit - le loyer diminue en moyenne de 0,7%.

Avis aux propriétaires: il vaudrait la peine de mieux isoler les locatifs qu'ils possèdent si ces derniers sont situés sur des axes routiers ou à proximité de l'aéroport de Cointrin. Même si depuis 1987, date de l'entrée en vigueur de l'Ordonnance sur la protection contre le bruit, la Suisse officielle prétend lutter contre les nuisances sonores, les choses traînent.

Certes les murs anti-bruit commencent à encercler les couloirs autoroutiers, mais les Morgiens ont souffert de longues années avant de voir des parois de verres, de béton ou de bois se dresser devant leurs immeubles. Et la pose de fenêtres à isolation phonique n'est pas toujours admise comme indispensable.

## *LE BRUIT, C'EST AUSSI DE L'ARGENT?*

Les chercheurs Andrea Baranzini, Caroline Schaerer et José Ramirez de la Haute école de gestion (HEG) de Genève se sont dès lors proposés de vérifier si le bruit ne faisait pas perdre de l'argent aux propriétaires dont

les immeubles sont exposés aux nuisances sonores dues au principalement aux transports terrestres et aériens. Grâce à l'existence de données très précises relevées par le Service cantonal de protection contre le bruit de Genève, aux chiffres sur le logement des Offices cantonal et fédéral de la statistique ainsi qu'au système d'information du territoire genevois, près de 12'000 logements ont été passés au peigne fin.

## *LA MESURE DU BRUIT: UN CASSE-TÊTE SCIENTIFIQUE*

Voyons comment est perçu ce fameux bruit: chacun n'entend pas avec la même acuité ou n'est pas dérangé par la même intensité. C'est donc une donnée fort subjective et complexe. En effet, comme facteur environnemental variant entre le jour et la nuit, sa mesure fait l'objet de nombreuses controverses entre scientifiques.

L'équipe du professeur Baranzini a pris toutes sortes de précautions pour être sûre de ses statistiques: elle s'est basée sur la

perception du bruit directement chez les ménages, mais a aussi fait appel aux mesures scientifiques du Service cantonal de protection contre le bruit et concernant la moyenne annuelle du bruit extérieur de jour et de nuit, ainsi que la variabilité du vacarme ambiant.

Inutile d'entrer dans les détails des mesures, l'important réside dans les conclusions chiffrées: l'étude Baranzini démontre qu'une augmentation du bruit implique une baisse de loyer. Ainsi une différence de 10 décibels du niveau de bruit annuel moyen entraîne une baisse de 2% du loyer environ.

De plus, les auteurs mettent en évidence que ce n'est pas seulement le niveau du bruit moyen qui compte, mais aussi sa variabilité (les «pointes» de bruit). Chaque augmentation d'un décibel dans la variabilité du bruit diminue le loyer en moyenne de 0,7%. Qu'est-ce que cela signifie concrètement? Prenons le cas de l'appartement moyen 2005 à Genève (3½ pièces, loyer an-

nuel d'environ 14'000 francs, soit 1165 francs par mois), est exposé à un bruit moyen de 65 décibels avec une variabilité dans le bruit de 8,5 décibels.

## *UNE DIFFÉRENCE DE 770 FRANCS PAR ANNÉE*

Si cet appartement était soumis à un niveau moyen de 75 dB(A) et à une variabilité de 13,5 dB(A), alors son loyer serait de 770 francs moins cher par année, autrement dit 65 francs par mois.

Comme il reste encore fort à faire pour isoler correctement les logements encore trop exposés aux nuisances sonores, en attendant, les oreilles des locataires souffrent et les propriétaires perdent de l'argent...

*Laurent Duvanel*

*Source:*

Cahier de recherche du Centre de recherche appliqué en gestion, HES-SO/HEG-GE bruit perçu - bruit mesuré:

[http://www.hesge.ch/heg/crag/doc/pub\\_wp\\_ab\\_13102006.pdf](http://www.hesge.ch/heg/crag/doc/pub_wp_ab_13102006.pdf)  
(en anglais)

## PERMANENCES ASLOCA

### FRIBOURG

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

*Permanence téléphonique*  
lundi et jeudi: 8h30-11h00  
lundi, mardi et jeudi: 13h15-16h15

*Consultations*  
sur rendez-vous uniquement

*Permanences sans rendez-vous*

**Fribourg**  
Hôpital des Bourgeois  
rue de l'Hôpital 2  
mercredi: 19h-20h

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

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

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

*Permanences en allemand*  
sans rendez-vous

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

### GENÈVE

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

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

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

### JURA

**ASLOCA-JURA**  
CASE 46  
2800 DELÉMONT 1  
T: 032 422 74 58

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

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

### JURA BERNOIS & BIENNE

**ASLOCA-COURTELARY-MOUTIER**  
CASE 8  
2740 MOUTIER  
T: 032 493 42 27

*Permanence téléphonique*  
vendredi: 8h30-11h30  
T: 032 493 39 41  
Possibilité de laisser un message sur répondeur le mardi.  
*Consultations sur rendez-vous uniquement le vendredi après-midi*

### JURA BERNOIS & BIENNE (SUITE)

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

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

### NEUCHÂTEL

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

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

### VALAIS

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

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

*Consultations*  
sur rendez-vous uniquement  
**Sion**  
Mayennets 27 / 3<sup>e</sup> étage  
lundi: 14h-17h30  
mercredi: 18h30-20h  
**Martigny**  
rue de l'Hôtel-de-Ville 14 / 1<sup>er</sup> étage  
mardi: dès 18h30  
T: 027 322 92 49

**Monthey**  
Café du Valais, av. de la Gare 63  
mardi: 19h-21h  
T: 024 471 17 01 / 024 471 37 48  
**Brig**  
Restaurant Diana  
Alte Simplonerstrasse  
2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> lundi du mois: 18h-20h  
T: 027 923 36 91

### VAUD

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

*Permanence téléphonique*  
lundi, mercredi, vendredi: 8h-11h  
*Consultations*  
sur rendez-vous uniquement

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

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

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

**SERVICE DE CONSULTATION JURIDIQUE DE LAUSANNE, MORGES ET RENENS**

T: 021 617 10 07  
*Permanence téléphonique*  
lundi-jeudi: 9h-12h et 13h30-16h30  
vendredi: 9h-12h et 15h-16h30

*Permanences sans rendez-vous*  
**Lausanne** lundi, 16h-17h30 et vendredi, 10h-11h30  
**Morges** mardi de 18h30-20h

*Consultations sur rendez-vous*  
**Lausanne** lundi-vendredi  
**Morges** mardi matin et jeudi matin  
**Renens** lundi soir, mardi après-midi et jeudi après-midi

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

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

### VAUD (SUITE)

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

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

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

**ASLOCA-LA CÔTE**  
LES PLANTAZ 13A  
1260 NYON  
T: 022 361 32 42

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

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

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

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

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

### ASLOCA ROMANDE

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

### CHANGEMENT D'HORAIRE ET D'ORGANISATION!

Désormais les sections ASLOCA LAUSANNE, MORGES ET RENENS ont des permanences communes.

**ASLOCA- SERVICE DE CONSULTATION JURIDIQUE DE LAUSANNE, MORGES ET RENENS** T: 021 617 10 07

- **PERMANENCE TÉLÉPHONIQUE:**  
Du lundi au jeudi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h30  
Le vendredi de 9h à 12h et de 15h à 16h30
- **PERMANENCES SANS RENDEZ-VOUS:**  
Lausanne: le lundi de 16h à 17h30 et le vendredi de 10h à 11h30  
Morges: le mardi de 18h30 à 20h
- **CONSULTATIONS SUR RENDEZ-VOUS:**  
Lausanne: du lundi au vendredi – Morges: mardi matin et jeudi matin  
Renens: lundi soir, mardi après-midi et jeudi après-midi



**DROIT AU LOGEMENT**  
paraît cinq fois par année

**Editeur ASLOCA**  
rue Jean-Jacques-Cart 8, 1006 Lausanne  
**Rédacteur responsable** Laurent Duvanel  
case postale 3115, 2305 La Chaux-de-Fonds  
e-mail: lduvanel@bluewin.ch  
**Diffusion** Membres des sections de l'ASLOCA Romande et abonnés. Abonnement 13 CHF / an  
**Système graphique** A. Ruiz & S. Delgado  
**Imprimerie** St Paul, Fribourg

# Grande honte autour d'Almeria

Les conditions de logement des travailleurs immigrés du Sud de l'Espagne sont exécrables. Les légumes qu'ils cultivent sont presque mieux lotis qu'eux. Reportage sur place où 80'000 ouvriers agricoles sont exploités et dorment dans des situations plus que précaires. Ceci est le dernier texte du syndicaliste et militant Gérard Forster, décédé brutalement début juin.

L'Andalousie évoque soleil, beauté des lieux, histoire, vacances, etc... On cite par contre rarement l'étendue des serres de plastique qui, dans la région d'Almeria, défigure le paysage. Ce grenier de l'Europe produit tomates, concombres, courgettes, poivrons que nous consommons en hiver alors que nos terres sont au repos.

Là-bas, la terre n'a pas beaucoup de temps pour se reposer, elle produit, on arrache les plants, on en met d'autres et ça recommence.

Imaginez une mer de plastique s'étendant sur 100 km de long alors que la largeur du serpent varie entre 1 et 5 km selon les endroits. Le tout sur 40'000

hectares, soit 40'000 terrains de football! Une culture intensive réalisée exclusivement par des immigrés du Maghreb, d'Afrique subsaharienne, d'Amérique du Sud et maintenant d'Europe de l'Est. 80'000 personnes aux pics des cultures dont 40 à 50% au noir. L'an dernier, ils furent 36'000 à tenter de rallier l'Espagne, depuis l'Afrique via les Canaries. 31'000 seulement sont arrivés, 5'000 s'étant noyés.

## LOI DE LA JUNGLE

Avec une telle affluence de main-d'œuvre, les propriétaires de serres - plus de 30'000 petits agriculteurs possédant 2-3 hectares - ont beau jeu de choisir qui ils veulent pour travailler quelques jours, semaines ou mois.



Entrée d'un village de plastique, rasé depuis par les trax des agriculteurs espagnols

Une situation morbide, que les conditions de logement de cette main-d'œuvre ne fait qu'aggraver. Le droit au logement est inexistant. Aucune prescription n'indique que l'employeur doit loger son personnel. Celui qui a «la chance» d'être choisi pour travailler doit se plier au diktat de son employeur, bosser dur dans la serre. Mais une fois sorti de la fournaise de celle-ci, l'immigré devrait devenir transparent et cesser d'exister.

Le racisme est latent dans toute la région. Revenons au logement. Les immigrés des pays de l'Est sont souvent organisés

par des mafias qui les entassent dans des logements salubres ou non. Les Maghrébins, présents depuis longtemps dans la région, se sont débrouillés pour se loger, souvent fort mal. Quant aux Africains, ce sont vraiment les laissés pour compte du logement. La plupart logent dans des ruines, d'autres dans des porcheries désaffectées, d'autres encore sous des plastiques, des planches, des cartons, dans des endroits hideux, sans eau, sans toilettes, sans électricité. Ces *chabolos* ou bidonvilles érigés entre les serres sont souvent victimes des trax qui «nettoient» le terrain pour décourager toute nouvelle construction.

M'étant rendu sur place à répétées reprises depuis 2005, je tente de construire un premier village pour immigrés d'une capacité de 300 à 500 personnes. Insuffisant bien sûr, mais il faut bien un début... Personne et aucune municipalité ne veut céder ou vendre du terrain pour un tel projet. Pourquoi? Tout simplement parce que les Andalous ont dû se débrouiller seuls pour sortir de leur misère... alors, vous, immigrés, faites comme nous, démerdez-vous!

Gérard Forster



Porcherie désaffectée où logent les travailleurs agricoles immigrés de la région d'Almeria: presque un luxe!