



(Photo: Keystone)

# Trop cher mon linge plus blanc?

6

Parlement fédéral

2 Intrigues contre les loyers loyaux

Hausse du prix du pétrole

4 Les locataires vont trinquer

Ascenseurs à Genève

9 Un cas d'accident

Nouvelle loi fiscale vaudoise

10 Les propriétaires restent avantagés

Un livre à acheter

12 Le guide pratique du locataire

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

rue Jean-Jacques-Cart 8  
1006 Lausanne

N° 146 / Septembre 2000  
Tirage: 78 900

JAB  
1006 Lausanne

# Intrigues contre les loyers loyaux

La commission des affaires juridiques du Conseil national, le 28 août dernier, a examiné à nouveau l'initiative de l'ASLOCA «pour des loyers loyaux» et le contre-projet du Conseil fédéral. Elle a préavisé en faveur du refus de l'initiative; autrement dit, elle préconise que celle-ci soit présentée au peuple et aux cantons avec la recommandation de voter non.

Ce n'est pas une surprise quand on sait que la majorité du Parlement fédéral est malheureusement hostile à une amélioration de la défense juridique des locataires.

De leurs côtés, l'administration fédérale et les représentants des propriétaires multiplient les contorsions pour essayer de combattre notre initiative. Elle leur fait peur!

## Une administration circonvolante

Au printemps 1999, l'administration fédérale préconise une législation impliquant que les loyers seraient fixés en relation avec la valeur d'assurance des immeubles. Les protestations diverses et variées ont obligé le Conseil fédéral à changer d'avis. En automne 1999, il présente un système à l'allemande: chaque commune serait chargée de mettre sur pied un «miroir des loyers», c'est-à-dire une table des loyers usuels dans la localité ou les quartiers. Au

liberté économique va s'effondrer, «Big Brother» va nous asservir.

Or, le 28 août dernier, à la réunion de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, le représentant «officiel» des milieux immobiliers, le député Hegetschweiler, a renoncé à refuser d'entrer en matière sur le contre-projet. Il semble donc que les organisations immobilières soient en train de prendre un virage à 180 degrés et de chercher à s'emparer du projet du Conseil fédéral. Auraient-ils enfin compris que ce contre-projet leur apporte un cadeau magnifique sous forme de possibilités légales supplémentaires d'augmenter massivement les loyers?

## Notre conviction et notre action

Les représentants de l'ASLOCA-Suisse se sont rendus, en juin dernier, à Granges, à l'Office fédéral du logement. Ils y ont acquis la conviction que la méthode d'évaluation du professeur Geiger conduirait à un nivellement des loyers vers le haut et à une spirale de hausses générales des loyers. Non seulement cette méthode n'est pas une réponse adéquate à notre initiative, mais elle ne constitue pas non plus, pour les locataires, une amélioration de la législation actuelle (cf. article ci-contre de Nils de Dardel sur la «méthode hédoniste»).

*Ce n'est pas une surprise: la majorité du Parlement fédéral est hostile à une amélioration de la défense juridique des locataires*



(Photo: Gérard Bergen)

début de l'année 2000, l'administration change à nouveau d'avis et se lance dans l'examen de la «méthode hédoniste» du professeur de l'EPFZ Geiger. Il s'agit d'une méthode, venue des Etats-Unis, par laquelle on détermine, par sondages, les loyers du marché.

## Les bailleurs à un tournant

Les méandres de l'administration se combinent maintenant avec un apparent virage des milieux immobiliers. Le Hauseigentümerversand alémanique et la Fédération romande immobilière (FRI) n'ont pas de mots assez durs pour condamner, de l'automne 1999 à l'été 2000, le projet du Conseil fédéral. Pour les bailleurs alémaniques, le contre-projet du gouvernement était «mieterfreundlich» (ami des locataires). Terrible accusation de la part d'une association qui avoue ainsi être «mieterfeindlich» (ennemie des locataires)! Quant à Claudine Amstein, représentante de la FRI, elle exprime son indignation dans les médias: le Conseil fédéral veut faire contrôler les loyers par des ordinateurs, la

A cela s'ajoute que les milieux immobiliers cherchent maintenant à transformer le projet du Conseil fédéral pour le rendre plus défavorable encore aux locataires. Le président de la commission des affaires juridiques, le Thurgovien UDC Alexander Baumann, a ainsi déclaré à la presse que la majorité de la commission, en entrant en matière sur le projet du Conseil fédéral, voulait aller en direction des loyers du marché.

Voilà précisément une évolution que nous refusons catégoriquement. Nous nous opposerons vigoureusement à une législation qui apporterait aux bailleurs les «loyers du marché», c'est-à-dire une explosion des loyers.

Et s'il faut doubler notre initiative d'une demande de référendum contre la loi inique qui se prépare, nous le ferons. ■

*Michel Bise  
président de l'ASLOCA-romande  
et de l'ASLOCA-Suisse*

# La méthode hédoniste, c'est pas la joie!



(Photo: Gérard Berger)

*La méthode hédoniste procure du plaisir aux seuls propriétaires. Pour les locataires, elle est génératrice d'un véritable cauchemar*

Le contre-projet du Conseil fédéral à l'initiative pour des loyers loyaux se fonde sur la «méthode hédoniste».

Il s'agit d'une technique d'étude de prix du marché importée des Etats-Unis, par le professeur Geiger, de l'Ecole polytechnique fédérale de Zurich (EPFZ).

L'hédonisme, chez les Grecs de l'Antiquité, était une philosophie du plaisir. Dans le cas particulier, le plaisir consiste à déterminer les prix d'un marché, moyennant l'étude des principaux éléments qui fixent ces prix. Plutôt que d'enquêter sur un très grand nombre d'échantillons, les «hédonistes» procèdent à des sondages restreints, ce qui réduit les coûts. Simultanément, la méthode est évidemment aussi plus approximative que la méthode scientifique statistique.

Nos critiques de fond à cette méthode, comme critère légal de fixation des loyers, peuvent être résumées comme suit:

1) La méthode fait intervenir des variables particulièrement difficiles à apprécier et qui ont cependant une très grande influence sur la fixation du loyer. Par exemple, la qualité de l'environnement est appréciée selon une échelle de points qui conduirait à des contentieux particulièrement difficiles à résoudre. La simplicité et la transparence dans l'application de la loi n'est pas réalisée. L'arbitraire dans les décisions pourrait s'aggraver fortement.

2) La méthode introduit de fait les «loyers du marché» dans la loi. Par

exemple, si le canton ou la commune améliore la desserte des transports publics dans le quartier, le bailleur pourra augmenter le loyer sans avoir pour cela fait le moindre investissement!

3) La méthode implique que le loyer n'est pas abusif s'il dépasse

jusqu'à 15% le loyer indiqué par le calcul. Autrement dit, si le loyer est inférieur de 5% au montant du calcul, le loyer peut être augmenté de 20%. C'est vraiment donner aux propriétaires le beurre, l'argent du beurre et le sourire de la laitière.

4) Cette méthode est de toute évidence redoutable pour les locataires des immeubles anciens (construits il y a plus de 20 ans) et pour les locataires qui ont conclu leurs baux il y a longtemps ou relativement longtemps (par exemple: il y a plus de 10 ans). Ces locataires seraient victimes rapidement d'un alignement des loyers vers le haut avec des majorations massives des loyers.

5) Avec la possibilité pour les bailleurs de dépasser de 15% le loyer du calcul et avec les augmentations des loyers d'immeubles anciens ou de locataires de longue durée, la machine à calculer accumule les facteurs de hausse de loyer et se transforme en spirale de hausses de loyers.

En résumé, la méthode hédoniste procure du plaisir aux seuls propriétaires. Pour les locataires, elle est génératrice d'un véritable cauchemar. ■

Nils de Dardel

## Compromis refusé



A la réunion du 28 août dernier de la commission des affaires juridiques, **Nils de Dardel**, conseiller national, a fait une proposition de compromis. Expliquant que le contre-projet du Conseil fédéral impliquait un bouleversement complet de la loi actuelle, ce qui déstabiliserait tous les protagonistes du marché locatif, il a proposé une solution d'une extrême simplicité:

1) biffer dans la loi le lien entre intérêts hypothécaires et loyers à la hausse comme à la baisse;

2) garder le reste de la législation actuelle sans changement.

La majorité de la commission a refusé ce compromis sans se donner la peine de le discuter sérieusement. Elle veut aller «en direction des loyers du marché». Un point, c'est tout! ■

Hausse du prix du pétrole

# Les locataires vont aussi trinquer

*Le locataire est souvent bien démuni: il doit payer des frais sur lesquels il n'a que peu d'influence. Il a toutefois intérêt à utiliser les maigres moyens à sa disposition*



La hausse du prix du pétrole ne sera pas sans conséquence pour les locataires. Pour tous ceux qui sont chauffés au mazout et qui reçoivent chaque année un décompte de chauffage et d'eau chaude, la facture pour 1999-2000, qui devrait arriver cet automne, risque fort d'être plus douloureuse que celle des années précédentes. Mais la facture risque d'être beaucoup plus lourde pour 2000-2001, surtout si le prix du pétrole reste à son niveau actuel pendant plusieurs mois.

La plupart des baux à loyer prévoient que les frais de chauffage et d'eau chaude sont facturés sous la forme de frais accessoires, séparés du loyer. Le locataire paie chaque mois, en plus du loyer, un acompte. Chaque année, le bailleur doit additionner les frais effectifs nécessaires au fonctionnement de l'installation pour la période de chauffage qui va généralement du 1<sup>er</sup> juillet au 30 juin de l'année suivante. Les frais doivent alors être répartis équitablement entre les utilisateurs et des décomptes individuels sont adressés à chaque locataire. De sa part des frais de chauffage et d'eau chaude sont soustraits les acomptes qu'il a versés pen-

dant la période. Il en résulte un supplément à payer au bailleur ou une ristourne à recevoir.

Pour les immeubles chauffés au mazout, à côté des coûts tels que l'électricité pour les brûleurs, les ramonages, les détartrages et autres frais d'exploitation, les achats de combustible représentent le poste le plus important. Le bailleur porte en compte les livraisons effectuées pendant toute la saison, en tenant compte des valeurs du stock initial et du stock en citerne à la fin de l'exercice.

Le prix du mazout varie constamment et varie fortement selon la quantité livrée. Il varie aussi selon les régions et la distance que le livreur doit parcourir. Il fait l'objet de négociations. Le gérant soucieux des intérêts des locataires arrive à négocier un tarif inférieur au prix courant du moment, par une commande portant sur plusieurs immeubles. Les montants cités dans cet article sont basés sur le prix courant dans la région lausannoise pour une livraison de plus de 14 000 litres.

De 1991 à juin 1999, le tarif du mazout de chauffage fluctuait entre 20 et 40 francs les 100 litres, avec un prix moyen proche de 30 francs. Il était au plus bas en février 1999, à presque 21 francs les 100 litres. Mais depuis lors, il a régulièrement pris l'ascenseur. Les 40 francs étaient dépassés dès novembre 1999, les 50 francs le 10 août 2000, les 60 francs le 29 août et la hausse se poursuit.

Si le coût moyen des achats de mazout tournait autour de 25 à 30 francs lors des précédentes périodes de chauffage, il risque fort d'approcher, voire de dépasser les 40 francs pour la saison 1999-2000. Les ristournes que recevaient bon nombre de locataires pourraient bien fondre et des suppléments plus ou moins importants sont prévisibles. Mais si le prix du mazout reste supérieur à 50 francs les 100 litres pendant une longue période, les décomptes pour 2000-2001 seront très douloureux pour les finances des locataires.

Cela ne concerne que les immeubles chauffés au mazout. Les prix des autres énergies sont aussi à la hausse, mais dans des proportions beaucoup plus faibles et généralement sans effets significatifs pour 1999-2000.

## Il vaut mieux prévenir que guérir

Les immeubles dotés d'une bonne isolation, équipés d'installations performantes et bénéficiant d'une gestion et de contrôles rigoureux et attentifs supporteront plus facilement le choc. La chasse aux gaspillages doit être intensifiée. Lorsque l'immeuble est surchauffé, mal isolé, ou face à d'autres défauts provoquant un gaspillage d'énergie, le locataire a intérêt à écrire le plus vite possible au bailleur pour signaler les défauts et demander des réparations et améliorations. Si une simple lettre n'est pas suivie d'effets, le locataire dispose de moyens efficaces pour obliger un bailleur à éliminer des défauts. Le locataire peut aussi demander et obtenir une réduction proportionnelle du loyer pour défaut de la chose louée, depuis le moment où le bailleur en a connaissance et jusqu'à leur élimination. Il ne faut pas attendre de recevoir d'importants suppléments pour agir. A ce moment-là, il est souvent trop tard.

## Gaspillage d'énergie

Beaucoup trop d'immeubles locatifs consomment des quantités exc-

sives d'énergie. Il est possible de construire des immeubles consommant moins de 160 mégajoules par mètre carré et par an (MJ/m<sup>2</sup>/an) et d'obtenir une consommation inférieure à 320 MJ/m<sup>2</sup>/an à la suite d'une rénovation d'un ancien immeuble. C'est le concept MINERGIE décrit dans DAL n° 140 de septembre 1999. 160 MJ/m<sup>2</sup>/an représentent 3,75 litres de mazout par mètre carré et par an. Or il n'est pas rare que des immeubles consomment plus de 20 litres/m<sup>2</sup>/an. Trop souvent, les bailleurs ne calculent même pas l'indice énergétique de leurs immeubles et ne se préoccupent pas du gaspillage d'énergie qu'ils engendrent par leur laxisme et leur négligence. Le paiement des frais de chauffage et d'eau chaude par le biais de frais accessoires est un mauvais système qui n'incite pas le bailleur à faire des économies, puisque ce sont les locataires qui paient l'entier de la facture.

Le locataire est souvent bien démuné: il doit payer des frais sur lesquels il n'a que peu d'influence. Il a toutefois intérêt à utiliser les maigres moyens à sa disposition, notamment en poussant le bailleur à améliorer le comportement énergétique de son immeuble. ■

Jacques-André Mayor

## Taxes énergétiques Un pas dans la bonne direction

Le 24 septembre, le peuple suisse doit se prononcer sur 3 objets portant sur l'énergie, dont 2 prévoient de nouvelles taxes sur les énergies non renouvelables. Même si ces taxes alourdiront légèrement la facture de chauffage de nombreux locataires, l'ASLOCA recommande leur acceptation. Les locataires profiteront de la redistribution de ces taxes par d'autres biais et elles favoriseront les économies d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables. ■

L'ASLOCA-romande recommande de voter 3 x OUI aux projets de politique énergétique

Si l'initiative de l'ASLOCA «pour des loyers loyaux» était actuellement appliquée, il n'y aurait aucune augmentation de loyer

### Conseil fédéral

# Refus d'agir!

L'ASLOCA-Suisse, le 22 mai dernier, avait demandé au Conseil fédéral de mettre en œuvre des mesures urgentes contre la hausse de loyer qui s'annoncent.

Le Conseil fédéral a refusé d'entrer en matière le 5 juillet. L'ASLOCA-Suisse a pris publiquement la position suivante:

«L'ASLOCA-Suisse a pris connaissance avec beaucoup de déception de la décision du Conseil fédéral de ne pas atténuer, dans l'ordonnance sur les loyers, la répercussion de la hausse des intérêts hypothécaires sur les loyers.

Depuis le début de l'année 2000, l'indice suisse des loyers a déjà augmenté presque trois fois plus vite que l'indice suisse des prix à la consommation. Cette circonstance est très inquié-

tante, car elle risque de provoquer une spirale générale de hausse des prix.

Dans le canton de Zurich, les hausses de loyers sont déjà devenues fréquentes et, souvent, elles atteignent jusqu'à 10 ou 11%.

En Suisse romande, les augmentations de loyers sont moins nombreuses et moins importantes, mais il faut craindre pour l'avenir une détérioration de la situation.

Si l'initiative de l'ASLOCA «pour des loyers loyaux» était actuellement appliquée, les locataires pourraient être rassurés et il n'y aurait aucune augmentation de loyer.

Le Conseil fédéral prétend que son contre-projet à notre initiative, en déconnectant le taux des intérêts hypothécaires et l'évolution des loyers, est une réponse à la situation actuelle. Or, ce contre-projet prévoit aussi que, tous les

quatre ans, les bailleurs peuvent adapter les loyers aux «loyers usuels du quartier», c'est-à-dire aux loyers du marché, par des augmentations allant jusqu'à 20%. Ce faisant, le Conseil fédéral, dans son contre-projet, a programmé une explosion des loyers vers la hausse.

Le gouvernement à la responsabilité de la population suisse, formée, pour 70%, de locataires. Ceux-ci, pendant la décennie écoulée, n'ont pas bénéficié de la baisse des intérêts hypothécaires par les baisses de loyers qui leur étaient dues. Les bailleurs se sont ainsi moqués des locataires pendant des années et ont encaissé des surprofits de 18 milliards de francs.

Maintenant, le Conseil fédéral se moque aussi des locataires en se refusant à empêcher des hausses de loyers contraires à une justice élémentaire. ■



(Photo: ZUG)

# Trop cher mon linge plus blanc ?

*La Suisse est l'un des rares pays qui connaît les buanderies collectives dans les immeubles locatifs*

La Suisse est l'un des rares pays qui connaît les buanderies collectives dans les immeubles locatifs. Chez nos voisins, chacun dispose en général de sa propre machine dans son appartement ou se rend au salon-lavoir du quartier.

Les installations dans les buanderies collectives des sous-sols de nos immeubles fonctionnent en général avec un monnayeur à prépaiement ou au moyen d'une carte à puce. Parfois, l'utilisation est libre, les frais de la buanderie étant alors inclus dans le loyer net.

## Frais accessoires: principes généraux

Car c'est bien de cela qu'il s'agit: les frais de buanderie constituent des charges accessoires au loyer.

Les prestations du bailleur ou d'un tiers en rapport avec l'usage de la chose louée, qui ne sont pas couvertes par le loyer (art. 257 a, al. 1, CO), telles que les frais de chauffage, d'eau chaude et autres

frais d'exploitation, ainsi que les contributions publiques qui résultent de l'utilisation de la chose.

En conséquence, ne peuvent pas être facturés comme frais accessoires:

- ✓ les dépenses que le bailleur consacre aux réparations ou à la rénovation (le loyer sert en effet à rémunérer ces prestations du bailleur),
- ✓ les prestations du bailleur sans rapport avec l'usage de la chose louée (art. 257 a, al.1, CO et 257 b, al. 1, CO a contrario) (ex.: impôts fonciers, primes d'assurances, etc.).

Les frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement (art. 257 a al.2 CO). Il faut entendre par là que le contrat de bail doit les indiquer expressément. Ce n'est qu'exceptionnellement que la facturation séparée de certains frais accessoires est convenue d'une manière implicite; elle résulte des circonstances. Exemple-type: la machine à laver qui fonctionne à prépaiement dès le début de la location.

Si, en cours de bail, le bailleur souhaite introduire un système de prépaiement, il devra modifier le contrat des locataires en notifiant sur formule officielle l'introduction des nouveaux frais accessoires. Dès lors, le loyer net de ces locataires, qui comprenait jusque-là les frais de buanderie, devra être réduit en conséquence.

## Fixation du tarif: le principe du coût effectif

En principe, le bailleur ne peut facturer au locataire que le **coût effectif** des frais accessoires (art. 257 b, al. 1, CO et 5, al.1, OBLF). Ainsi, **le bailleur ne peut réaliser aucun profit sur les encaissements des buanderies.**

Les décomptes ne doivent pas comporter des postes relatifs à la réparation et à la rénovation des installations, ni aux intérêts ou amortissements qui les concernent. Ce principe vaut aussi pour l'ensemble des installations de l'immeuble (art. 6 OBLF).

## Postes à retenir

Les postes suivants entrent en ligne de compte pour la détermination du tarif:

- ✓ les frais de consommation d'eau,
- ✓ les frais d'électricité,
- ✓ l'éventuel abonnement d'entretien conclu par le bailleur,
- ✓ les éventuels frais inhérents au compteur (entretien).

De notre côté, nous estimons que, conformément aux principes susmentionnés, l'investissement et l'amortissement du lave-linge ne doivent pas être facturés en plus au locataire puisqu'ils sont déjà compris dans le loyer net.

Ne sont donc pas inclus dans le calcul du tarif:

- ✓ les coûts d'amortissement et d'intérêt,
- ✓ les frais de réparations extraordinaires (pannes) ou alors à la charge du locataire responsable d'un dégât (on ne doit pas reporter ces frais sur tous les locataires de l'immeuble),
- ✓ le loyer des locaux de service,
- ✓ les frais administratifs (compris dans les frais de conciergerie).

## Frais de consommation d'eau et d'électricité

Les fabricants sont à même de fournir des renseignements très précis sur la consommation énergétique des machines, il faut consulter les fiches techniques. Les tarifs de l'eau varient de manière très importante d'une commune à l'autre (entre 1 et 3 francs le mètre cube); de même les tarifs d'électricité varient à peu près entre 26 et 30 centimes le kWh. Un téléphone aux Services industriels de votre commune vous donnera le tarif exact.

### Abonnements d'entretien

Leur coût varie suivant le type de machine et la marque qui les propose (entre 150 et 250 francs); pour une machine de 6 kilos, le coût avoisine les 200 francs par an.

### Calcul

Il n'est pas possible de déterminer avec précision le coût d'une lessive sans recourir à un calcul moyen sur l'année, du fait que certains coûts sont facturés une fois (ex.: abonnement d'entretien). Le tarif dépendra du nombre de logements dans le bâtiment et de l'utilisation plus ou moins intensive de la buanderie. En principe, il convient de retenir

52 semaines par année, avec une moyenne de 2 à 3 lessives par logement et par semaine, ce qui représente environ 130 lessives par an et par logement.

## Le droit de regard du locataire

Le locataire peut demander à consulter les pièces justificatives auprès du bailleur afin de vérifier le calcul du tarif; si nécessaire il peut demander la rectification du tarif s'il arrive à la conclusion que celui-ci est trop élevé.

Attention! Il arrive de plus en plus fréquemment que les contrats incluent les frais de consommation d'eau et d'électricité des communs de l'immeuble dans les charges accessoires. Dans ce cas, les encaissements de la buanderie, une fois les abonnements d'entretien déduits, doivent être crédités dans le décompte, sinon ces frais sont facturés à deux reprises aux locataires!

## Machines individuelles

De plus en plus de locataires souhaitent installer une machine individuelle dans leur appartement, notamment lorsque la famille est nombreuse et les jours de lessives trop rares. A ce sujet, il faut savoir que l'installation d'une telle machine doit faire l'objet d'une autorisation de la part de la régie (cf. les conditions générales des baux), qui ne pourra la refuser que pour de justes motifs. En règle générale, la gérance exigera que le raccordement soit fixe et effectué par un professionnel, ce qui se justifie au vu des risques d'inondation et de contamination des eaux potables. ■

Dossier: Carole Aubert et Marie-Claire Jeanprêtre

De plus en plus de locataires souhaitent installer une machine individuelle dans leur appartement. Une telle machine doit faire l'objet d'une autorisation de la part de la régie.

<u>Marque</u>	<u>Coût</u>	<u>Electricité</u>
ZUG Adora TE	Fr. 3600.-	3.85 kWh
ZUG Adora TEK	Fr. 4350.-	3.92 kWh
Miele T 5206	Fr. 3600.-	3.90 kWh
Miele T 5205 C	Fr. 4200.-	4.20 kWh
Schulthess Spirit T 6250	Fr. 3480.-	3.96 kWh
Schulthess Spirit T 6350	Fr. 1280.-	3.96 kWh

<u>Machines à laver (programme à 60 °C sans pré-lavage)</u>					
<u>Modèle</u>	<u>Coût</u>	<u>Capacité</u>	<u>Electricité</u>	<u>Eau</u>	<u>Abonnement</u>
ZUG Adora GL	Fr. 5125.-	5 kg	1.12 kWh	58 l.	Fr. 165.00
ZUG Unimatic	Fr. 6550.-	6 kg	1.38 kWh	80 l.	Fr. 165.00
Miele Ws 5425	Fr. 4980.-	5 kg	0.90 kWh	59 l.	Fr. 205.40
Miele WS5427	Fr. 5580.-	6 kg	1.00 kWh	65 l.	Fr. 205.40
Schulthess 6150	Fr. 6480.-	6 kg	1.14 kWh	62 l.	Fr. 188.50
Schulthess 5650	Fr. 5260.-	5 kg	0.95 kWh	49 l.	Fr. 188.50

<u>Frais moyens</u>				
	<u>Machine</u> <u>(6 appartements)</u>	<u>Machine</u> <u>(12 appartements)</u>	<u>Sécheuse</u> <u>(6 appartements)</u>	<u>Sécheuse</u> <u>(12 appartements)</u>
Electricité	Fr. 0.27	Fr. 0.27	Fr. 1.00	Fr. 1.00
Eau (52 l.)	Fr. 0.13	Fr. 0.13	-	-
Abonnement entretien (Fr. 190.-)	Fr. 0.24	Fr. 0.12	Fr. 0.24	Fr. 0.12
<b>Total</b>	<b>Fr. 0.64</b>	<b>Fr. 0.52</b>	<b>Fr. 1.24</b>	<b>Fr. 1.12</b>



Les objets du siècle

# La machine à laver

*Avant, il n'y avait que l'huile de coude de la ménagère Et la lessiveuse*

Après la Seconde Guerre mondiale, la machine à laver libère les femmes d'une corvée ancestrale et inocule le goût du confort domestique.

Les opérations de lavage sont demeurées, pendant des siècles, identiques d'une société à l'autre. Entre la description qu'Homère donnait de Nausicaa lavant son linge et une gravure écossaise datant du XIX<sup>e</sup> siècle, il y a une continuité remarquable: les produits à lessive ne changent pas plus que les méthodes utilisées au cours des siècles; la cendre ou la soude employées jusqu'au milieu de ce siècle en Europe étaient déjà connues de nos ancêtres de l'Antiquité.

Avant, il n'y avait que l'huile de coude de la ménagère. Et la lessiveuse. Trente litres d'eau qu'il faut hisser sur la cuisinière, faire bouillir au moins 20 minutes, touiller avec une spatule en bois, dans une atmosphère de hammam. Il faut ensuite essorer à la main. La corvée est interminable. Une lessive ne pouvait prendre moins de 4 heures. Un progrès, certes, par rapport aux «buées» du XIX<sup>e</sup> siècle qui duraient 4 jours!

Le lave-linge aura néanmoins mis longtemps à s'introduire dans l'appartement. En 1830, la première lessiveuse industrielle apparaît. Les Américains ont pris une longueur d'avance et font breveter, entre 1831 et 1840, la première machine individuelle à tambour. Celle-ci, comme

les suivantes, s'avère lourde, encombrante et franchement peu efficace. Jusque vers 1940, on n'enregistre aucun progrès marquant. Dès le début des années cinquante, la machine à laver, qui coûte une petite fortune, commence à soulager la ménagère.

Dès 1970, le lave-linge se sophistique grâce notamment au programmeur. Quinze ans plus tard, on lui intègre la pesée automatique. Aujourd'hui on planche sur la machine du futur, qui sera économique, performante et écologique. Il s'agit d'en améliorer le rendement en remplaçant l'ébullition par des ultrasons. Cette préoccupation tend de plus en plus à faire disparaître le culte du blanc lavé à 90 degrés; aujourd'hui 68% des lessives sont faites à 40 degrés ou moins, 16% à 60 degrés et 26% à plus de 60 degrés.

La lessive, comme la cuisine, fait partie de la mémoire populaire. Les ingénieurs des groupes électroménagers, qui passent leur énergie à doter l'objet d'une technologie qui se veut scientifique, se heurtent au pragmatisme des consommatrices: «*Comment, s'interroge un ingénieur d'un fabricant français de machines, expliquer l'attachement de certaines femmes à faire bouillir le linge blanc, alors que nous passons des heures de recherche pour permettre aux lessives modernes d'être plus efficaces à 40 °C?*»

## Conseils pour une lessive plus écologique

### 1. Choisir des textiles résistants et faciles à laver

Choisir des fibres résistantes et des couleurs peu salissantes. Éviter les vêtements qui nécessitent des nettoyages à sec effectués avec des solvants polluants et dangereux pour la santé.

### 2. Trier le linge à laver

Selon sa nature, sa couleur et son degré de saleté, permet d'utiliser le programme de lavage le plus adéquat et d'utiliser un produit de lessive adapté et de le doser au plus juste

### 3. Bien remplir la machine

Faire fonctionner la machine à pleine charge économise l'eau, l'énergie et le détergent.

### 4. Respecter les programmes de lavage

La plupart des textiles s'entretiennent bien à des températures basses:

**40 °C:** fibres synthétiques, couleurs, coton peu sale

**60 °C:** coton sale, taches grasses

### 5. Respecter le dosage des produits

L'attitude la plus écologique consiste à utiliser la dose recommandée la plus faible avec un anticalcaire spécifique si nécessaire. Si le linge est très sale, il vaut mieux recourir au trempage qu'exagérer les doses. Avec les lessives compactes ou concentrées, les quantités de produits nécessaires sont réduites de 30 à 40%. Il est donc inutile de forcer la dose!

### 6. Sécher le linge pour éviter les assouplissants

L'utilisation d'un séchoir consomme de l'énergie mais permet de réaliser une double économie:

- Le repassage devient inutile pour la plupart des vêtements surtout s'ils sont pliés immédiatement à la fin du séchage

- Les produits assouplissants peuvent être évités

# La Régie de Fribourg protège les rendements abusifs

Nous avons évoqué dans *DAL* N° 142 (février 2000), le cas d'un locataire de l'agglomération fribourgeoise induit en erreur par la Régie de Fribourg SA, au sujet du rendement de l'immeuble. En novembre 1999, le Tribunal des baux a, une nouvelle fois, admis une demande de baisse de loyer présentée par un locataire occupant un appartement dans un immeuble administré par cette régie.

Comme lors du cas précédent, le Tribunal a d'abord dû constater que la régie comptabilisait sur un seul exercice annuel des travaux d'entretien extraordinaires qui doivent être étalés sur plusieurs périodes annuelles. Régie de Fribourg SA a ensuite omis de soustraire les nombreux travaux de rénovation qui avaient été entrepris dans d'autres appartements. Il n'était dès lors pas possible d'établir une éventuelle augmentation pertinente des charges d'entretien, qui ne concerne que l'ensemble de l'immeuble ou spécifiquement l'appartement litigieux. Enfin, les juges ont relevé que l'appartement en question avait lui aussi été entièrement rénové avant l'arrivée du locataire et le loyer initial fortement augmenté pour ce motif. La régie aurait donc dû produire des éléments comp-

tables permettant de distinguer la part d'entretien de la part à plus-value.

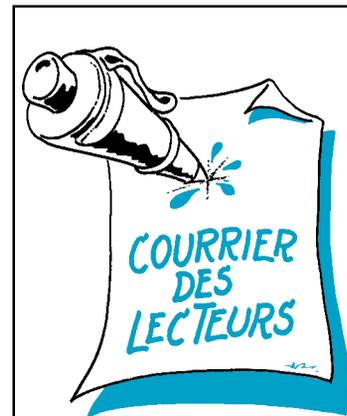
Régie de Fribourg SA serait-elle incapable de tenir correctement la comptabilité d'immeubles? Un actionnaire de cette régie est la caisse de prévoyance du personnel de l'Etat de Fribourg, elle-même gros propriétaire immobilier dans le canton (494 millions de francs au bilan à fin 1998). Ce bilan révèle à fin 1997 un rendement brut des immeubles construits de 8,88%, soit largement au-dessus du rendement brut de 6,5% qui était admissible en 1997 pour les constructions récentes dans le canton de Fribourg. La différence est encore plus importante pour les immeubles de la caisse qui ont été construits il y a plus d'une dizaine d'années, car le rendement moyen est diminué par celui des immeubles récents, nettement inférieur (on note ainsi au bilan à fin 1997 un rendement brut probable de 4,72% des immeubles en cours de mise en valeur).

On peut en conclure que les immeubles anciens administrés par Régie de Fribourg SA procurent généralement un rendement fortement abusif au bailleur. Par exemple, dans l'immeuble en question, l'ensemble des loyers a augmenté de 15% de 1992 à

1997, alors que le taux hypothécaire baissait de 7 à 4,5%, ce qui justifierait normalement une baisse de loyer de 19%! Certes, des travaux de rénovation ont été effectués, mais tout de même...

Les locataires de tels immeubles n'ayant pas bénéficié d'une diminution de loyer de 1992 à 1999 ont donc de bonnes chances de pouvoir s'opposer à toute augmentation de loyer motivé par la hausse du taux hypothécaire de référence en invoquant un rendement excessif de leur appartement.

Alain Ribordy



Monsieur Eric Nicod, qui reçoit *DAL* depuis 12 ans et le lit avec grand intérêt, se fâche contre la fin de l'article de Jacques-André Mayor dans *DAL* N° 145 consacré à la régie Bernard Nicod «*Retour des congés-ventes*».

Il considère que l'évocation du rectificatif de *Word* à propos du mot «Nicod» est insultante pour tous ceux qui portent ce patronyme. Il exige une rectification de notre part.

Il ajoute (in coda venenum) que Mayor est corrigé par «Major» sur *Word*.

**Réponse de *DAL* à M. Eric Nicod:** nous sommes heureux que vous lisiez attentivement notre journal depuis si longtemps. Nous pouvons vous assurer que le major de l'ASLOCA-Lausanne visait exclusivement un régisseur bien connu.

Le même article de Jacques-André Mayor a suscité une demande de droit de réponse de Bernard Nicod S.A., rédigée comme suit:

«*L'entreprise Bernard Nicod S.A. conteste tant la forme que le contenu et estime que cette publication porte atteinte à sa personnalité, notamment en mettant en doute ses méthodes de travail, son crédit et sa respectabilité. En outre, les faits sont présentés au public de manière erronée.*»

**Position de *DAL*:** nous persistons dans la version des faits présentée dans notre article «*Retour des congés-ventes*».

## Ascenseur à Genève

# Un cas d'accident

Le 10 mai 2000, Madame X se déplaçait en ascenseur, dans son immeuble à Onex (GE). Elle était accompagnée de sa fille, âgée de 9 ans.

L'ascenseur ne s'est pas arrêté au rez-de-chaussée et a percuté un peu plus bas contre le sol en ciment.

La locataire et sa fille n'ont pas été blessées, mais ont été fortement choquées. Plus particulièrement, la fille de Madame X n'ose plus se déplacer seule en ascenseur.

Le sol de la cage d'ascenseur n'était couvert d'aucun revêtement d'amortissement (matelas ou autre installation).

De plus, le propriétaire n'avait pas avisé le service sécurité-salubrité de l'accident comme il en avait l'obligation.

L'ASLOCA-Rive a vivement protesté auprès du Département cantonal de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Manifestement, le Département a pris des mesures puisque l'ascenseur de l'immeuble a subi des travaux de réparation et de remise en état.

A cela s'ajoute que le président du Département, le conseiller d'Etat Moutinot, conscient de ce que les régies négligent d'avertir ses services des accidents d'ascenseur, a écrit à toutes les agences immobilières et entreprises d'ascenseurs agréées, pour leur rappeler que cette obligation d'annonce d'accident devait être strictement respectée sous peine d'amende.

François Zutter

Démolition, rénovation, transformation

# Les locataires peuvent s'y opposer

La propriétaire de trois immeubles vétustes à Vevey souhaitait les démolir pour reconstruire à leur place des immeubles de haut standing. Lorsqu'un propriétaire décide de démolir, de transformer ou de rénover son immeuble, il doit en demander l'autorisation auprès du Service cantonal du logement. La loi vaudoise sur les démolitions, transformations et rénovations d'immeubles (LDTR) précise les critères sur lesquels se fonde le Service du logement pour refuser ou accepter une telle demande. Dans le cas qui nous occupe, le Service du logement accepte cette démolition et délivre les autorisations nécessaires. Les copropriétaires d'un immeuble voisin de ceux voués à la démolition recourent auprès du Tribunal administratif (TA) contre la décision du Service du logement.

La LDTR prévoit que seul le propriétaire concerné par une telle décision peut recourir contre elle. Cela excluait d'office, en créant une inégalité de traitement, toute action des autres parties concernées par cette décision.

Toutefois le TA, dans cette affaire, a reconnu le droit de recours aux copropriétaires de l'immeuble voisin. Le TA estime que cette interdiction de recourir n'a plus cours depuis la révision de la loi sur la juridiction et la procédure administratives (LJPA). Celle-ci prévoit en substance que le droit de recours appartient à toute personne physique ou morale, atteinte par la décision attaquée, et qui a un intérêt digne de protection à ce qu'elle soit annulée ou modifiée. Un simple intérêt de fait peut donc suffire désormais à fonder la qualité pour agir. Pour le TA, peu importe dès lors que le législateur ait expressément écarté dans la LDTR le droit de recours de toute autre personne que le propriétaire, car dès l'entrée en vigueur de la révision de la LJPA, ses dispositions priment sur celles contenues dans la LDTR.

Cela signifie donc que dès maintenant, toutes les parties concernées, à savoir les locataires, les voisins, la commune et les propriétaires, peuvent contester une autorisation de démolir, de transformer et de rénover

fondée sur la LDTR. Indirectement une belle victoire pour les locataires qui réclamaient ce droit depuis longtemps.

Enfin, cerise sur le gâteau, dans ce même arrêt, le TA a désavoué le Service du logement en annulant l'autorisation accordée, considérant que celui-ci a abusé de son pouvoir d'appréciation. ■

Anne Baehler Bech

## Nouvelle loi fiscale Les propriétaires restent avantagés

Le Grand Conseil vaudois a adopté, en juin dernier, une nouvelle loi sur les impôts. Par peur d'un référendum et d'un vote populaire négatif, la majorité des députés a accordé aux milieux immobiliers plusieurs avantages qu'ils réclamaient pour les propriétaires.

La valeur locative, imposable fiscalement, représente le revenu en nature que le propriétaire retire du logement qu'il occupe. En compensation, il peut déduire les intérêts hypothécaires et les frais d'entretien qu'il paie. L'ancienne loi prévoyait un blocage des valeurs tant que le propriétaire ne vendait ou ne rénovait pas. Désormais, la valeur locative fluctuera en fonction de la statistique des loyers pour un logement semblable. Mais le propriétaire ne sera imposé que sur le 65% du prix du loyer correspondant.

L'autorité fiscale admettait que le propriétaire puisse déduire un forfait de 20% de sa valeur locative au titre de frais d'entretien de l'immeuble. Désormais, la loi cautionne expressément cette facilité. Lorsque l'on sait que la majorité des propriétaires déclarent une valeur locative inférieure aux déductions pour intérêts hypothécaires et pour frais d'entretien, on peut supposer que bon nombre de ceux-ci continueront à payer moins d'impôt sur le revenu que s'ils étaient locataires.

Et ce n'est pas l'impôt sur la fortune, ni celui sur les gains immobiliers qui vont compenser ces cadeaux. ■

Jacques-André Mayor

Vaud

## Cuisine aménagée, rêve ou cauchemar?

**Les bailleurs et les gérances n'ont pas fini de nous surprendre et de nous fournir de nouvelles raisons d'exister.**

Imaginez un bail qui comporte après la description du nombre de pièces, l'énumération des appareils ménagers mis à disposition soit: frigo, four, cuisinière et lave-vaisselle.

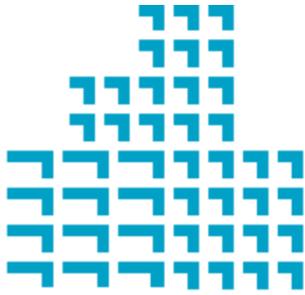
Simple précaution penserez-vous, le propriétaire a peut-être peur que le locataire parte avec lesdits appareils. Non point, l'explica-

tion de ce luxe de précaution figure au dos du bail sous cette forme: «Les appareils ménagers sont à disposition des locataires à bien plaisir. Les réparation et l'entretien sont à la charge de ces derniers.»

Cette clause est manifestement contraire à l'article 256 CO qu'elle essaie habilement de contourner.

A quand le salon à bien plaisir ou la chambre à coucher en option? ■

F. Bavaud



# ASLOCA

Nos permanences  
à votre service

## FRIBOURG

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## GENEVE

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

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

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

## JURA

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

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

## JURA BERNOIS ET BIENNE

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

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

**ASLOCA-Bienne**  
Adresse: Case 6076, 2500 Bienne 6  
Consultations: Maison du peuple, 11, rue de la Gare (3<sup>e</sup> étage), lundi de 18 h 30 à 20 h.

## NEUCHÂTEL

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

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

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

## VALAIS

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

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

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

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

## VAUD

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

**ASLOCA-Broye vaudoise**  
Adresse: 10, route de Moudon 1522 Lucens  
Tél. (021) 906 60 45  
Fax (021) 906 60 45  
Permanence tél. du lundi au jeudi de 13 h 30 à 17 h. Consultations à Lucens sur rendez-vous.

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

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

**ASLOCA-Morges**  
Adresse: Case 495, 1110 Morges 1  
Tél. (021) 802 23 40  
Consultations: 3, rue de la Gare, mercredi après-midi et vendredi sur rendez-vous et tous les mardis de 18 h 30 à 20 h sans rendez-vous.

**ASLOCA-Nord vaudois**  
Adresse: Case 92  
1401 Yverdon-les-Bains

Orbe: tél. (024) 441 35 19 de 19 h à 20 h.  
Yverdon: permanence téléphonique (024) 423 69 74, fax 423 69 03. Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Centre social). Toutes les consultations ont lieu sur rendez-vous lundi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h ainsi que de 19 h 30 à 21 h.

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

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

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

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

## SUISSE

**ASLOCA romande**  
p. a. Nils de Dardel  
ASLOCA-Rive  
27, boulevard Helvétique  
Case 3055, 1207 Genève  
Tél. (022) 737 21 21  
Fax (022) 737 21 35

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

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

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

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

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

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

**Imprimerie**  
Atar Roto Presse SA,  
Genève



### Bulletin de commande

de l'ouvrage de David Lachat

## « Le bail à loyer »

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

Nom: \_\_\_\_\_ Prénom: \_\_\_\_\_

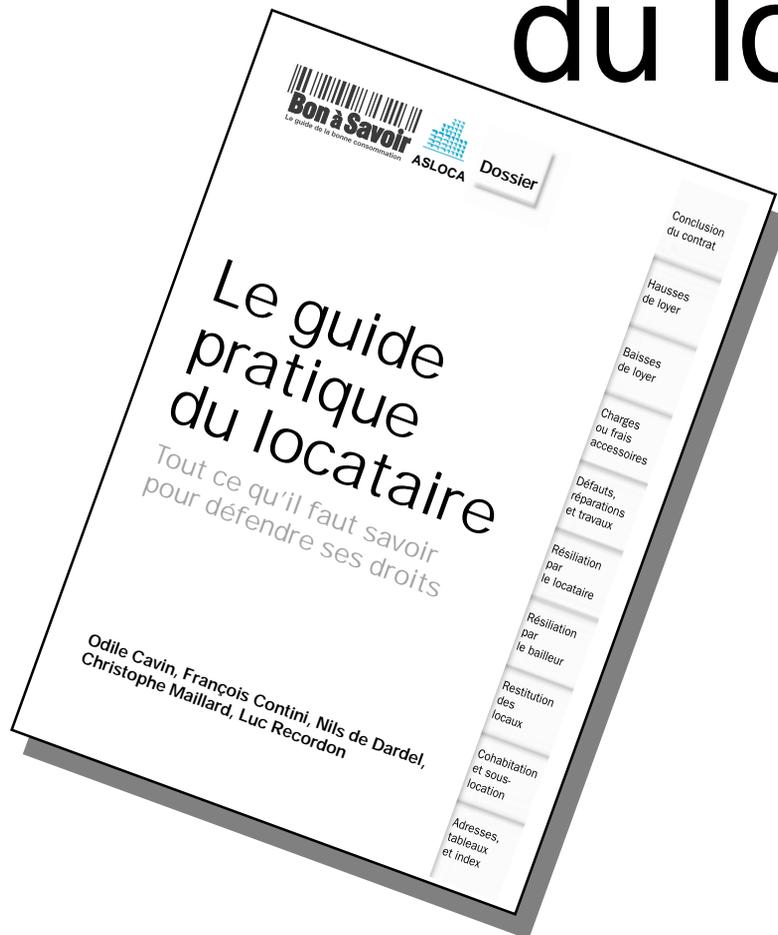
Adresse exacte: \_\_\_\_\_

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

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

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

# Le Guide pratique du locataire



Le périodique «Bon à Savoir» et l'ASLOCA-romande ont décidé d'éditer en commun un «Guide pratique du locataire». Cet ouvrage de 136 pages expliquera, en se fondant sur l'expérience des avocats de lo-

cataires de Suisse romande, les principes et modalités d'une bonne défense juridique. Les auteurs se sont efforcés de s'exprimer avec simplicité en émaillant leurs textes d'exemples significatifs.

Une attention toute particulière a été portée à une présentation attrayante.

**Les auteurs de cet ouvrage sont:**

**Odile Cavin**, avocate à Lausanne. Coresponsable du service «Premier conseil juridique» de «Bon à Savoir».

**François Contini**, avocat à Bienne, Responsable de l'ASLOCA à Bienne.

**Nils de Dardel**, avocat à Genève, conseiller national, responsable de l'ASLOCA-Rive à Genève, secrétaire général de l'ASLOCA-romande.

**Christophe Maillard**, avocat à Lausanne. Coresponsable du service «Premier conseil juridique» de «Bon à Savoir».

**Luc Recordon**, avocat à Lausanne, député au Grand Conseil, président de l'ASLOCA-Lausanne.

Sont abordés les sujets suivants: la conclusion du bail; le loyer (hausses et baisses); les charges accessoires; les défauts et leurs réparations; la résiliation du bail; la restitution du logement; la cohabitation et la sous-location.

Le «Guide pratique du locataire» sortira de presse dans les premiers jours du mois d'octobre 2000. ■



*Bulletin de commande*  
de l'ouvrage

## Le Guide pratique du locataire

— **exemplaire(s) à 25 francs/pièce**  
(prix pour les membres de l'ASLOCA)

— **exemplaire(s) à 30 francs/pièce**  
(prix pour les non-membres de l'ASLOCA)

Nom: \_\_\_\_\_ Prénom: \_\_\_\_\_

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

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

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

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