

# DROIT AU LOGEMENT

*Le journal de l'ASLOCA*



[Photo: Valdemar Verissimo]

JAB  
1006 LAUSANNE  
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT  
JOURNAL DE L'ASLOCA  
N. 179 / AVRIL 2007  
TIRÉ A 86 500 EXEMPLAIRES

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

**FONCIA-  
GECO  
RECULE  
DEVANT  
L'ASLOCA**

**FRIBOURG:**  
**TROP DE CHARGES ENCAISSÉES PENDANT DIX-SEPT ANS**

# Bailleresse condamnée à verser 45 000 francs!



par Carlo Sommaruga

**L**e Conseil fédéral a chargé Doris Leuthard de procéder à une révision de l'OBLF. En décembre 2006, à l'instigation de l'ASLOCA Romande, l'ASLOCA Suisse a sollicité une entrevue avec la Cheffe du Département de l'économie. L'objectif était d'obtenir l'ouverture sous sa responsabilité de réels pourparlers paritaires entre partenaires sociaux du bail, dès lors que la Commission fédérale du logement avait montré ses limites et s'était avéré un lieu inadéquat. Les résultats des travaux de cette commission consultative ne correspondaient pas aux rapports de forces politiques. L'échec de la dernière tentative de révision du droit du bail en était la démonstration évidente.

*L'idée fut retenue et la première rencontre paritaire en présence de Doris Leuthard a déjà eu lieu.*

*Bien que les fronts soient très nets et les points de convergence rares, la conseillère fédérale enjoint les parties à faire preuve de responsabilité et d'imagination. Afin de donner une chance à la négociation paritaire, elle a décidé de prolonger cette première rencontre de tractations. Elle a ainsi accordé aux partenaires sociaux une chance de proposer des solutions négociées concrètes. Il s'agit là d'une position nettement plus dynamique et stimulante que celle adoptée par son prédécesseur.*

*La balle est maintenant dans le camp des partenaires sociaux.*

*La barre est haut placée. Toutefois, l'ASLOCA Romande et la Fédération romande immobilière, avec leur expérience commune, sont à même d'apporter un savoir-faire dans le dialogue et la recherche de solutions. Mais la partie sera rude. Le HEV et le*

*SVIT, deux organisations immobilières suisses-allemaniques ont beaucoup de difficultés à dialoguer.*

*Espérons que partiellement ou globalement, une réponse paritaire adéquate sera trouvée sur l'indexation du loyer en cours de bail, la fixation du loyer initial, les questions des travaux d'amélioration du bilan énergétique des locatifs, la réclamation tardive des charges et le taux hypothécaire de référence. A défaut, les locataires devront reprendre l'offensive politique au moyen d'une initiative fédérale calibrée sur la volonté populaire clairement affichée d'une indexation des loyers.*

## SOMMAIRE:

### LEGISLATION

**PAGE 03:** Ordonnance sur le bail à loyer: ce que veut l'ASLOCA

### SUISSE

**PAGE 04:** Intervention victorieuse: FONCIA-GECO recule

### JURISPRUDENCE

**PAGE 05:** Une bailleresse condamnée à verser 45 000 francs

### GENEVE

**PAGE 06:** Initiative de l'ASLOCA Genève à signer

### DOCUMENT DU DAL

**PAGES 07-10:** Durée de vie des installations: tout savoir

### NEUCHATEL

**PAGE 11:** Gérancia & Bolliger veut facturer les frais postaux

### JURA

**PAGE 12:** Tribulations d'une locataire

### VAUD

**PAGE 13:** La caisse de pension de l'Etat tancée par le TF

**PAGE 14:** les 25 ans de la section Broye-vaudoise

### INTERNATIONAL

**PAGE 16:** L'habitat social, instrument de cohésion de l'Europe

# Ce que veut l'ASLOCA

Les partenaires sociaux du logement à l'échelon fédéral se sont retrouvés face à face sous l'autorité de la conseillère fédérale Doris Leuthard, cheffe du Département fédéral de l'économie afin de discuter de la révision de l'ordonnance sur le bail à loyer et le bail à ferme (OBLF). Présentation des trois revendications principales de l'ASLOCA.



Photo: Keystone

Cette rencontre était encore inimaginable il y a seulement quelques mois. Pourtant, par la volonté de Doris Leuthard, elle s'est tenue dernièrement. Ce premier rendez-vous fédéral face aux représentants des propriétaires a permis à l'ASLOCA de se déclarer ouverte à la discussion, tout en rappelant l'essentiel de ses revendications.

Pour mémoire: l'OBLF fixe en détail la manière dont sont appliqués les principes généraux du Code des obligations en matière de bail. Sa révision est une vaste tâche à laquelle il faut s'attaquer sans tarder. Pour l'ASLOCA, les trois volets suivants doivent y figurer.

## 1) INDEXATION DU LOYER

Le découplage des loyers du taux hypothécaire reste notre priorité n°1. Le système actuel favorise les bailleurs: globalement les loyers augmentent et ne baissent jamais au moment de la décreue des taux. Cela génère un surcoût de loyer. Rappelons que selon l'étude de 2006 du bureau d'analyse économique BASS, le montant payé en trop entre 1999 et 2006 s'est élevé à 46 milliards de francs!

Toutefois, l'ASLOCA a fait savoir que les locataires ne sont pas prêts à payer n'importe quel prix pour passer à cette indexation. Ainsi, les méthodes de fixation de loyer initial déjà connues

et combattues, tout particulièrement celles visant le marché - comme la méthode des loyers hédonistes refusée par le peuple - ne peuvent être reprises ni telles quelles, ni modifiées.

Pour l'ASLOCA, la solution de l'introduction d'un taux hypothécaire de référence résultant d'une moyenne de l'ensemble des hypothèques suisses n'est pas une réponse adéquate. D'une part la rupture du lien entre taux et loyer n'est pas opérée et d'autre part ce taux moyen - non lissé sur la durée - ne change rien par rapport aux taux de référence des banques cantonales.

## 2) TRAVAUX D'AMÉLIORATIONS ÉNERGÉTIQUES

En harmonie avec les souhaits des locataires de ce pays, l'ASLOCA est convaincue depuis longtemps qu'il faut améliorer l'isolation thermique des bâtiments. Elle l'a redit lors de cette rencontre de négociations. Un bon bilan énergétique aura des conséquences positives pour les locataires. Il sera aussi un moyen pour les bailleurs de mettre en valeur leur immeuble sur le marché locatif. La question est de savoir comment répercuter sur le loyer le rendement de l'investissement.

Le texte de la motion de la Commission de l'environnement, de l'aménagement, des transports et de l'énergie (CEATE) dans sa teneur approuvée par le Conseil national est une excellente base de discussion. Cette motion traite sur pied d'égalité les gros travaux apportant des améliorations créant des plus-values et les améliorations énergétiques subs-

tantielles. Au surplus, ces améliorations sont toutes listées\*. Dans la suite des négociations, il sera rappelé qu'une consultation préalable des locataires permet de les associer positivement de manière participative et qu'un contrôle à posteriori de l'efficacité réelle des travaux renforce la confiance entre les parties.

## 3) SOLDE DE CHARGES EXCESSIVES OU TARDIVES

Les décomptes annuels des frais accessoires qui dépassent le montant des acomptes versés ou qui arrivent après des années sont un problème récurrent des locataires. L'ASLOCA a donc demandé de mettre cette question sur la table afin de trouver une solution qui protège les locataires tout autant que les bailleurs de bonne foi. Diverses solutions peuvent être envisagées, mais elles doivent mettre un terme aux pratiques malhonnêtes et de concurrence déloyale qui piègent les locataires.

Carlo Sommaruga

\* [http://search.parlament.ch/f/cv-geschaefte?gesch\\_id=20063015](http://search.parlament.ch/f/cv-geschaefte?gesch_id=20063015)

# L'ASLOCA fait plier Foncia Geco

Janvier 2007: les téléphones des permanences de l'ASLOCA sonnent plus que d'habitude. Des locataires de Fribourg, Vaud, Neuchâtel et Valais rapportent les agissements de Foncia Geco dans leur région. Ils font état d'un procédé scandaleux de cette régie. Elle impose aux locataires à la recherche d'un logement la signature d'un contrat de recherche de logement dans son propre parc immobilier. Et le locataire de payer 4% du loyer annuel (charges comprises) du logement attribué.



Certains locataires à la recherche désespérée d'un logement nous l'ont avoué, ils ont signé à contre-cœur ledit contrat, car ils estimaient ne pas avoir le choix. D'autres, plus libres dans leurs actes, ont simplement refusé cette pratique importée de France par Foncia. D'autres encore, pour ne pas laisser passer l'occasion de conclure un bail, ont signé le contrat, se sont fait attribuer le logement, puis sont venus consulter l'ASLOCA afin de vérifier si la commission de 4% était due à la régie.

Au cours des consultations, sur la base de dossiers fort bien documentés, l'ASLOCA découvre que

la régie impose le contrat à des locataires qui avaient trouvés eux-mêmes un logement!

Plus fort encore, pour faire passer la pilule auprès d'un locataire venu avec une proposition de reprise du bail d'un appartement précis, un employé de la régie - un peu mal à l'aise - réduisait les honoraires dû à 1% car «la gérance n'avait rien fait».

## L'ASLOCA RÉAGIT

Les sections cantonales étant fortement sollicitées, particulièrement celle de Fribourg, il s'est avéré nécessaire que l'ASLOCA Romande s'adresse clairement à

l'ensemble des locataires. Ainsi, par communiqué de presse du 9 février 2007 et lettre du même jour à Foncia, l'ASLOCA Romande a fait savoir que cette pratique - qualifiée de «méthode de cowboy» par d'aucuns - constituait une transaction couplée au sens de l'article 254 du Code des obligations. Les mandats signés sont donc sans valeur et de nul effet.

Les honoraires ne sont pas dus. Les locataires peuvent réclamer le remboursement des montants déjà payés. L'ASLOCA Romande demandait ainsi à Foncia de mettre fin à ces prétendus «Mandat de recherche privilège».

## FONCIA GECO ACCEPTE FINALEMENT LE DIALOGUE

La réaction de la gérance a été surprenante. Plutôt que de baisser pavillon face à nos critiques, à celles de la Fédération romande des consommateurs (FRC) et aux réserves des milieux immobiliers, elle menaçait de saisir la justice.

Vu la solidité de nos dossiers et de notre analyse juridique, Foncia a finalement accepté la voie du dialogue. Après rencontre avec notre président, Alain Berset, elle décidait de changer les directives internes concernant ce contrat de courtage. Les locataires qui ont trouvé eux-mêmes un logement n'auront plus à signer ce contrat. C'est un pas positif à souligner.

Mais cela reste insuffisant à nos yeux. En effet, quoiqu'il en soit, le mandat est nul. Les locataires n'ont pas à assumer les frais de conclusion du contrat de bail. Ces frais (déjà inclus dans le loyer) ne sont pas dus.

## LOCATAIRES, DEMEUREZ VIGILANTS

Bref, si Foncia, comme toute société cotée en Bourse, n'aime pas les vagues médiatiques critiques, elle a certainement compris que la Suisse romande n'est pas la France et qu'ici les locataires ne s'en laissent pas compter. C'est acquis. Mais attention, tant que l'abandon du mandat de recherche ne sera pas annoncé, il convient que les locataires restent vigilants. L'ASLOCA sera à leurs côtés.

Laurent Duvanel

# 45 000 francs de trop: Remboursez, dit le TF

Une bailleresse a pendant des années facturé à tort divers frais à un couple de locataires en ville de Fribourg. Le Tribunal fédéral vient de rappeler sèchement un principe: les frais accessoires doivent être précisément décrits dans le bail. A défaut, les sommes réclamées par le propriétaire et payées par le locataire doivent être remboursées. Résultat édifiant: la bailleresse, pourtant juriste, a dû rembourser 45 000 francs.

Selon l'article 257a CO, les frais accessoires sont à la charge du locataire uniquement si cela a été convenu spécialement. Sans convention, ceux-ci sont compris dans le loyer et ne peuvent pas être décomptés à part. La jurisprudence du Tribunal fédéral (TF) est claire: le bailleur ne peut facturer au locataire que les frais accessoires convenus.

**INDISPENSABLE: PRÉCISIONS ET DÉTAILS**  
Dans un arrêt paru récemment sur son site (4C.224/2006), le TF rappelle fermement ces quelques principes à une bailleresse privée de la ville de Fribourg. Les locataires lui louaient depuis 1986 un 5 pièces dans un petit immeuble sur la rive droite de la Sarine. Le TF confirme le jugement cantonal condamnant la bailleresse à rembourser au couple de locataires 44625,95 francs, soit un trop-perçu d'environ 375 francs par mois sur dix ans. En effet, la dame avait omis d'indiquer quels frais accessoires étaient à leur charge.

Le TF précise qu'une convention sur les frais accessoires peut être conclue par écrit, oralement ou par actes dit concluants. Toutefois, si le contrat de bail a été couché sur papier, il faut considérer que les parties ont aussi voulu fixer par écrit quels étaient les frais accessoires mis à la charge du locataire.

Seule figurait au bail la mention "Charges", sans aucun autre libellé exact (voir encadré). D'un montant initial de 450 francs - passé dès fin 1991 à 500 francs - la somme couvrait un vaste éventail de frais d'exploitation. Il s'agissait de l'entretien des



(Photo: Valdenar Verissimo)

parties communes, de conciergerie, du matériel d'exploitation (les balais et serpillières du concierge sans doute...), d'assurances choses et de l'impôt foncier que la propriétaire facturait sans sourciller à ses locataires.

**PAS D'ACTE CONCLUANT**  
D'après le Tribunal des baux de la Sarine, à part le chauffage, l'eau chaude et l'abonnement au télé-réseau, aucun des frais accessoires payés pendant des années ne figuraient dans le contrat de bail, ni dans la formule officielle d'augmentation de 1991. Dans ces conditions, l'acceptation ultérieure des décomptes ne peut pas être assimilée à un acte concluant valant modification du contrat initial dans un sens défavorable aux locataires.

Le TF relève en outre que le couple de locataires n'a pas violé les règles de la bonne foi, ni commis un abus de droit en contestant le paiement de certains frais accessoires alors qu'il avait accepté de les payer durant

des années. Les locataires faisaient en effet confiance à leur bailleresse, juriste du surcroît, et ignoraient que les sommes payées n'étaient pas dues.

**DIX ANS DE RECUPÉRÉ**  
A noter encore que dans un tel cas, le locataire peut réclamer les montants qu'il a payé à tort dans l'année qui suit la découverte de son erreur, et ce pour les dix années précédentes. C'est ainsi que ce couple de locataires fribourgeois a récupéré 44625,95 francs intérêts non compris, correspondant aux charges payées à tort pendant dix ans!

*Amalia Echeگویen*

## APRÈS 17 ANS DE PAYEMENTS, UN LÉGER DOUTE!

Lors de la signature du bail, en août 1986, la bailleresse a tracé le texte pré-imprimé "acompte chauffage et eau chaude" et l'a remplacé par la mention "charges". Un acompte mensuel de 450 francs passé à 500 francs, était facturé aux locataires. Ceux-ci se sont rendus à l'ASLOCA en décembre 2002. Ils ont alors appris que ces charges n'étaient pas dues et ont lancé la machine judiciaire. Jusque-là, les locataires croyaient au sérieux des prétentions de la bailleresse. Ils pensaient, souligne le TF, "qu'il s'agissait des usages fribourgeois". (LD)

# Une initiative très concrète à signer

La Constitution genevoise prévoit à l'article 10A, que l'Etat et les communes mènent une politique sociale du logement, notamment en encourageant la réalisation de logements répondant aux besoins reconnus de la population.

Pendant longtemps l'Etat a encouragé la construction d'immeubles HLM et imposé en zone de développement la construction de deux tiers de logements sociaux.

Cette proportion, qui ne résulte toutefois que d'une pratique, est maintenant de plus en plus battue en brèche et le Conseil d'Etat veut la diminuer à 30%.

La nouvelle politique du Conseil d'Etat consiste à favoriser la construction de logements à loyer libre ou à vendre, qui ne sont accessibles qu'à une minorité de locataires. Face à cette politique, l'ASLOCA a lancé une initiative populaire portant sur 10 mesures afin d'assu-

**SIGNEZ  
ET FAITES SIGNER  
L'INITIATIVE DE  
L'ASLOCA GENEVE  
D'ICI AU  
15 MAI 2007**

Formulaires de signatures  
à télécharger sur le site  
[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)  
ou à commander auprès de:

secrétariat ASLOCA Genève  
rue du Lac 12  
1211 Genève 6

par téléphone:  
022 716 18 00  
par fax: 022 716 18 05  
ou par courriel:  
[asloca.geneve@asloca.ch](mailto:asloca.geneve@asloca.ch)

rer une politique du logement conforme à la Constitution genevoise, à savoir:

1. Donner la priorité à la construction de logements locatifs bon marché dans les zones de développement, à savoir 80% d'appartements locatifs (dont la moitié de logements bon marché) et 20% au maximum d'appartements à vendre.

2. Garantir que les loyers de ces appartements seront accessibles à la majorité de la population en fonction des revenus des locataires.

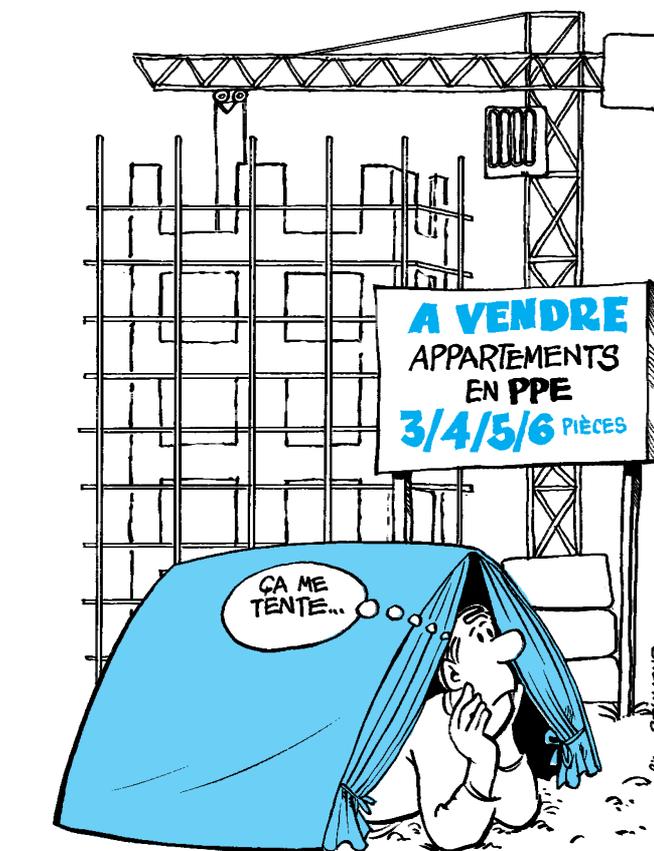
3. Instaurer un contrôle permanent des loyers pour les appartements bénéficiant de l'aide de l'Etat.

4. Veiller à ce que la moitié de ces appartements ait des loyers ne dépassant pas:

- 270 francs la pièce, par mois, pour les loyers bon marché;
- 350 francs la pièce, par mois, pour les loyers modérés.

5. Maintenir l'effort financier actuel de l'Etat pour la construction de logements à loyers modérés, soit un montant annuel de 75 millions de francs au moins.

6. Accorder des subventions à la construction de logements uniquement à des institutions publiques ou des institutions sans but lucratif, qui acceptent un contrôle permanent des



loyers, afin de garantir la pérennité des logements bon marché construits avec l'aide de l'Etat.

7. Décréter que les terrains acquis par l'Etat pour la construction d'appartements locatifs doivent rester propriété des pouvoirs publics et mis en droit de superficie à des institutions sans but lucratif.

8. Prévoir que les terrains situés en zone agricole, qui sont susceptibles d'être bâtis, soient affectés à des zones de développement destinées à la construction de logements locatifs. Ces terrains doivent être acquis par l'Etat ou les communes pour permettre la construction de logements locatifs, ceci afin d'éviter la spéculation sur ces terrains bon marché, dont le prix ne doit pas dépasser 100 francs par m<sup>2</sup>.

9. Accorder, à cette fin, à l'Etat et aux communes un droit de préemption sur les terrains agricoles destinés à la construction d'appartements locatifs qui seront mis en droit de superficie à des institutions sans but lucratif. Le 65% des appartements devront être des logements bon marché ou à des loyers modérés soumis à un contrôle permanent des loyers.

10. Utiliser de manière rationnelle les terrains destinés à la construction de logements, afin de bâtir des immeubles locatifs économiques à taille humaine dans les zones de développement. Le taux d'utilisation du sol devra en principe être au moins de 1,2 m<sup>2</sup> de plancher pour 1 m<sup>2</sup> de terrain et les gabarits devront atteindre 4 à 8 niveaux.

ASLOCA Genève

# Tabelle d'amortissement

## COMMUNE AUX ASSOCIATIONS DE BAILLEURS ET DE LOCATAIRES

Depuis le 1<sup>er</sup> mars 2007, les locataires et les bailleurs romands disposent comme leurs collègues suisses alémaniques, d'un nouvel instrument permettant d'évaluer la durée de vie des installations. Cette table sera utilisée et servir de référence pour solliciter le remplacement des installations ou des travaux d'entretien. Elle permet d'estimer la part des coûts à charge du locataire au moment de la restitution des locaux (état des lieux).

### AVERTISSEMENT INTRODUCTIF:

Constatant le nombre important de litiges relatifs au rafraîchissement, à la réparation et à la transformation des locaux et installations mis en location ainsi qu'à la répartition de la charge financière liée à de tels travaux, La Fédération romande immobilière (FRI) et l'Association suisse des locataires (ASLOCA-Fédération romande) ont souhaité mettre à disposition un outil permettant, tant aux locataires qu'aux bailleurs, de disposer d'une référence indicative proposant des durées d'amortissement précises.

La présente table d'amortissement n'a aucune force contraignante et ne permet à aucune des parties d'en tirer un droit. Elle donne, à titre indicatif, des durées de vie moyennes pour des installations et des équipements de qualité ordinaire, dans un contexte d'usure normale.

Les droits et obligations des locataires et des bailleurs, fondés sur les dispositions du Code des obligations et des dispositions paritaires cantonales, ainsi que sur la jurisprudence, se déterminent de cas en cas, en fonction de l'usure effective et des défauts préalablement établis.

Les parties signataires forment le vœu que ce document prévienne les litiges et permettent aux locataires et bailleurs de Suisse romande de régler leurs différends à l'amiable.

La présente table entre en vigueur le 1<sup>er</sup> mars 2007 pour une durée de deux ans. Elle se renouvellera pour deux ans et ainsi de suite, sauf avis de résiliation donné par l'une ou l'autre des parties au moins six mois avant l'échéance.

#### ASLOCA – Fédération romande

Alain Berset, Président  
Carlo Sommaruga, Secrétaire général

#### Fédération romande immobilière

Roland Niklaus, Président  
Philippe Leuba, Secrétaire général

#### Reconnu par l'Union suisse des professionnels de l'immobilier

Francis M. Godel, Président  
Olivier Feller, Secrétaire général

Lausanne, le 21 février 2007

## 1. CHAUFFAGE / VENTILATION / CLIMATISATION

- Chaudière	20 ans
- Brûleur	20 ans
- Commande	20 ans
- Pompe de circulation	20 ans
- Cheminée:	
Acier chromé	20 ans
Vitrocéramique	20 ans
- Pompe à chaleur	20 ans
- Convertisseur, pour chauffage à distance, incluant les frais de raccordement	25 ans
- Capteur solaire	20 ans
- Chauffage au sol	30 ans
- Radiateurs / parois chauffantes:	
Radiateur	50 ans
Radiateur porte-linges	30 ans
Conduites cuivre / acier / fonte	50 ans
Peinture en résine synthétique	20 ans
Vernis en résine synthétique thermolaqué	20 ans

- Installation électrique de la chaufferie	20 ans
- Citerne à mazout / combustible:	
Intérieure à l'immeuble	30 ans
Enterrée	20 ans
- Installation de protection contre les fuites	20 ans
- Instruments de mesure:	
Compteurs de chaleur, de volume, de débit	15 ans
Répartiteur des frais de chauffage	15 ans
- Vannes:	
Vannes thermostatiques des radiateurs	20 ans
Vannes ordinaires des radiateurs	20 ans
- Climatiseur individuel pour une seule pièce	15 ans
- Ventilation:	
Ventilation contrôlée du logement	20 ans
Canaux de ventilation	25 ans

## 2. PRODUCTION D'EAU CHAUDE

- <b>Chaudière combinée</b>	20 ans
- <b>Pompe de circulation</b>	20 ans
- <b>Installation électrique</b> du système de production d'eau chaude	20 ans
- <b>Instruments de mesure</b> , compteurs électroniques	15 ans
- <b>Chauffe-eau (boiler):</b> Chauffe-eau combiné avec le chauffage	20 ans
Chauffe-eau électrique	20 ans
Appareil à gaz	20 ans

## 3. CHEMINÉE

- <b>Cheminées:</b> Cheminée, poêle	25 ans
Revêtement en briques réfractaires	15 ans
Foyer à air chaud	25 ans
Ventilateur pour l'évacuation de la fumée	20 ans
- <b>Moteurs électriques:</b> Pour foyer à air chaud	20 ans
Pour récupération de chaleur	20 ans
Pare-feu, treillis métallique, verre	20 ans

## 4. ENVELOPPE DU BÂTIMENT

### Isolation du bâtiment, fenêtres, volets roulants, stores à lamelles, toit, auvent

- <b>Isolation compacte:</b> Polystyrène (sagex)	25 ans
Panneaux isolants en laine de verre	30 ans
- <b>Isolation ventilée des façades:</b> Revêtement en bois	30 ans
Plaques	30 ans
Revêtement, bardeaux en éternit	40 ans
- <b>Crépis:</b> Crépis minéral pour façade, sur maçonnerie	40 ans
Enduit synthétique, sur maçonnerie	25 ans
Peinture silicate, sur crépis de façade (purement minéral)	25 ans
- <b>Dispersion extérieure</b> , revêtement minéral pour couche de fonds	20 ans
- <b>Isolation du toit, du grenier et de la cave</b>	30 ans
- <b>Tablette d'appui de la fenêtre</b> , adaptée suite à l'isolation du bâtiment	30 ans
- <b>Joints élastiques extérieurs</b>	10 ans
- <b>Fenêtres à double vitrage</b> , double vitrage bois	25 ans
- <b>Fenêtres à vitrage isolant:</b> Fenêtres plastiques, bois, bois/métal, à isolation thermique et phonique	25 ans
Fenêtres métal à isolation thermique et phonique	30 ans
- <b>Peinture à huile</b> , émail synthétique ou acryl sur cadres et tablettes de fenêtres	10 ans
- <b>Joints caoutchouc</b> , pour les fenêtres	10 ans
- <b>Volets roulants:</b> Plastique	20 ans
Bois	25 ans
Métal, aluminium	30 ans
- <b>Stores à lamelles:</b> Plastique	15 ans
Extérieurs, métal	25 ans
Intérieurs, aluminium ou plastique	15 ans
- <b>Sangles</b> , pour volets à rouleaux ou stores	8 ans

- <b>Volets:</b> Bois	30 ans
Bois, avec nouvelle peinture	15 ans
Métal, aluminium	40 ans
- <b>Moteurs</b> , pour stores en tissu, à lamelles, volets roulants	15 ans
- <b>Manivelles:</b> Manivelles	15 ans
Support pour manivelle, métal	10 ans
Support pour manivelle, plastique	5 ans
- <b>Toit plat:</b> Couverture en gravier aggloméré	30 ans
Revêtement en plaques de ciment	20 ans
- <b>Toit en pente:</b> Tuiles, éternit	50 ans
Tuiles, éternit avec nouvelle isolation thermique	50 ans
- <b>Ferblanterie:</b> Peinte ou zinguée	20 ans
Cuivre, titane, zinc	30 ans
Acier, uginox, cuivre	40 ans
- <b>Auvent:</b> Construction métallique	30 ans
Construction en bois	30 ans
Couverture en verre armé	30 ans
Couverture en verre composite de sécurité	30 ans
Couverture en tuile ou similaire	40 ans
Couverture en tôle ou similaire	40 ans

## 5. PLAFONDS / MURS / PORTES / BOISERIES

### Travaux de menuiserie, plâtrerie et tapisserie

- <b>Tapisseries:</b> Qualité moyenne, ingrains, imprimé ou peint brut	10 ans
Bonne qualité, lisse, lavable	15 ans
Tapiserie en fibre de verre pouvant être peinte	20 ans
- <b>Peinture des revêtements de mur et plafond / crépis:</b> Dispersion, peinture à la colle, acryl (blanc-fix, blanchi)	8 ans
Peinture de résine alkyde, résine synthétique	15 ans
- <b>Enduits:</b> Enduit en matière plastique	30 ans
Enduit brut, rustique, etc., minéral	25 ans
Enduit blanc	20 ans
- <b>Lambris:</b> Paroi brute, revêtement	30 ans
Enduit d'une lasure	20 ans
Peint	30 ans
Lasure / peinture de couverture (huile, acryl ou résine synthétique) sur lambris	20 ans
- <b>Plafonds:</b> En métal, suspendu, y compris les éclairages encastrés	20 ans
En bois, lambrissé	40 ans
En bois, suspendu	40 ans
- <b>Parois de séparation:</b> de construction légère, alu avec panneaux en verre, revêtement plastique	30 ans
- <b>Armoires murales:</b> Aggloméré	20 ans
Bois massif	35 ans
Garnitures (serrures et gonds)	15 ans
Peinture à l'huile ou en résine synthétique, sur armoires	20 ans

<b>- Portes, extérieures et intérieures:</b>	
Bois massif	30 ans
Matériaux en fibre de bois, aggloméré	25 ans
Métal	30 ans
Peinture à l'huile ou synthétique, pour portes et cadres de portes	20 ans
Châssis pour vitres de portes	30 ans
Garnitures (serrures et gonds), pour les portes	15 ans
Joints de portes en caoutchouc	15 ans
<b>- Portes coulissantes / parois pliantes:</b>	
Aggloméré ou bois massif	30 ans
Rouleaux	15 ans
<b>- Cadres, encadrements, seuils de portes:</b>	
Intérieurs, en bois	30 ans
Intérieurs, en métal, pierre naturelle ou artificielle	40 ans
<b>- Rebords de fenêtres, intérieurs,</b>	
laqués, peints à l'huile, en acryl ou en résine synthétique	20 ans
<b>- Installation de fermeture,</b> automatique	20 ans
<b>- Serrures:</b>	
Porte palière	30 ans
Portes intérieures	30 ans
Joints	10 ans

## 6. REVÊTEMENTS DE SOLS

<b>- Sols:</b>	
PVC, novilon, etc.	20 ans
Caoutchouc	20 ans
Linoleum	20 ans
Revêtement en liège vitrifié	15 ans
<b>- Revêtement laminé (parquet synthétique):</b>	
Qualité médiocre, classe 31	10 ans
Qualité moyenne, classe 32	15 ans
Qualité supérieure, classe 33	25 ans
<b>- Parquet:</b>	
- Parquet collé, en bois massif, lames de petit format (parquet mosaïque), renouvelable jusqu'à 6 fois	40 ans
- Lames en bois dur, parquet massif, renouvelable jusqu'à 4 fois	40 ans
- Lames en bois tendre, parquet couches multiples	30 ans
- Parquet plaqué, bois véritable ou lamellé (couche d'usure en bois ne correspondant pas à un véritable parquet), généralement non renouvelable et surface supérieure traitée d'usine	12 ans
- Vitrification, imprégnation, traitement de surface du parquet	10 ans
<b>- Supports pour revêtements de sols:</b>	
Panneaux d'isorel, panneaux MDF ou panneaux d'aggloméré, peint avec des matières liquides telles l'anhydride etc.	40 ans
Planchers techniques	40 ans
<b>- Carrelages:</b>	
- Carreaux en terre cuite	30 ans
- Pierre naturelle tendre (gneiss, ardoise, calcaire, marbre, etc.), y compris le socle	30 ans
- Pierre naturelle dure (granit, quartz, feldspath etc.) y compris le socle	40 ans
- Carreaux en céramique, laqués (carreaux en grès, carreaux en faïence; mosaïque en verre coloré), y compris le socle	30 ans
- Carreaux en grès cérame, colorés, sans laque, y compris le socle	40 ans
- Carreaux en pierre artificielle, y compris le socle	40 ans
<b>- Tapis:</b>	
Tapis en fibres naturelles, sisal-coco	10 ans
Kugelgarn	8 ans
Feutre aiguilleté	8 ans
<b>- Moquettes:</b>	
Qualité moyenne	10 ans

<b>- Plinthes:</b>	
Matière synthétique/ plaquées	15 ans
Hêtre/ chêne	25 ans
Joints	10 ans

## 7. CUISINE

<b>- Appareils de réfrigération:</b>	
Réfrigérateur, avec compartiment de congélation intégré	10 ans
Congélateur bahut ou armoire de congélation indépendante	15 ans
<b>- Cuisinières:</b>	
Cuisinière à gaz encastrée, avec four	15 ans
Cuisinière vitrocéram	15 ans
Cuisinière à induction	15 ans
Cuisinière et four	15 ans
Plaques électriques conventionnelles	15 ans
<b>- Machine à laver la vaisselle</b>	15 ans
<b>- Hotte / ventilateur</b> y compris filtre métallique	10 ans
<b>- Four à micro-ondes</b>	15 ans
<b>- Steamer, combisteamer</b>	10 ans
<b>- Agencement de cuisine:</b>	
Aggloméré, enduit, plaqué, laqué ou panneaux MDF	15 ans
Métal, thermolaqué	20 ans
Bois massif, huilé ou laqué	20 ans
<b>- Plan de travail:</b>	
Acier chromé, granit ou verre	25 ans
Revêtement en résine synthétique	15 ans
Bois massif ou panneaux d'aggloméré	20 ans
<b>- Robinetterie</b>	20 ans
<b>- Grille d'aération inférieure</b>	10 ans
<b>- Rénovation complète de la cuisine:</b>	
De qualité inférieure	20 ans
De qualité supérieure	25 ans
<b>- Faïences:</b>	
- Carreaux en céramique, laqués	30 ans
- Carreaux en grès, carreaux en faïence, mosaïque en verre coloré	30 ans
- Carreaux en grès cérame, colorés, sans laque	40 ans
- Étanchéité et joints	10 ans

## 8. BAIN / DOUCHE / W.-C.

<b>- Baignoire, bac de douche:</b>	
Acrylique	25 ans
Acier, émaillé	35 ans
Réemailage baignoire, bac de douche	20 ans
<b>- Lavabo / W.-C. / bidet / urinoir:</b>	
Céramique	35 ans
Douche-W.-C., par ex. clos-o-mat	20 ans
<b>- Chasse d'eau:</b>	
Encastrée	40 ans
Apparente, plastique	20 ans
Apparente, céramique	30 ans
<b>- Machine à laver,</b> dans le logement du locataire	15 ans
<b>- Sèche-linge (tumbler),</b> dans le logement du locataire	15 ans
<b>- Pharmacie:</b>	
Plastique	10 ans
Aggloméré	10 ans
Métal, laqué	10 ans
Miroir	25 ans
<b>- Mobilier de salle de bains:</b>	
Plastique	10 ans
Aggloméré	10 ans
Métal, thermolaqué	25 ans
<b>- Cabines de douche:</b>	
Plastique	15 ans
Verre	25 ans

## 8. BAIN / DOUCHE / W.-C. (SUITE)

<b>- Robinetterie:</b>	
Batterie avec mélangeur, chromée	20 ans
Joint	6 ans
<b>- Faïences:</b>	
- Carreaux en céramique, laqués	30 ans
- Carreaux en grès, carreaux en faïence, mosaïque en verre coloré	30 ans
Carreaux en grès cérame, colorés, sans laque	40 ans
<b>- Joints</b>	8 ans
<b>- Chauffe-eau (boiler) individuel</b>	15 ans
<b>- Accessoires:</b>	
Porte-savon chromé	15 ans
Porte-verres à dents chromé	15 ans
Verrerie chromée	15 ans
Porte-serviettes chromé	15 ans
Barre d'appui chromée	15 ans
Tringle de douche chromée	10 ans
<b>- Eau chaude:</b>	
Chauffe-eau à gaz	20 ans
<b>- Rénovation complète de la salle de bains</b>	30 ans
<b>- Conduites d'eau froide:</b>	
Acier zingué	30 ans
Acier chromé	50 ans
Cuivre	50 ans
<b>- Conduites d'eau, tuyaux PEX-métal</b>	30 ans
<b>- Conduites d'eau chaude en cuivre</b>	
avec isolation synthétique	50 ans
<b>- Conduites de gaz, tuyaux d'acier, peints</b>	50 ans

## 9. RÉCEPTION TV RADIO / INSTALLATIONS ÉLECTRIQUES

<b>- Prise câble TV</b>	10 ans
<b>- Prise ISDN</b>	10 ans
<b>- Antenne TV / antenne parabolique</b>	10 ans
<b>- Distributeur téléphonique, installations</b>	25 ans
<b>- Centrale téléphonique pour la maison</b>	15 ans
<b>- Interrupteur</b>	15 ans
<b>- Prise électrique</b>	15 ans
<b>- Douille</b>	15 ans
<b>- Compteurs</b>	20 ans
<b>- Éclairage</b> , plafonniers et appliques dans la cuisine, la salle de bains, les W.-C.	20 ans
<b>- Câbles électriques</b>	40 ans
<b>- Installation de courant fort</b>	40 ans

## 10. BALCONS / TOILES DE TENTE / JARDIN D'HIVER

<b>- Balcons:</b>	
- Construction en bois	30 ans
- Construction en métal	40 ans
- Carreaux en ciment	40 ans
- Carreaux en grès cérame	25 ans
- Balustrade, lattes en bois, peinte	20 ans
- Balustrade, profil en métal, tuyaux, tôle, peinte ou thermolaquée	30 ans
<b>- Toiles de tente:</b>	
Tissu	15 ans
Sangles pour toiles de tente	8 ans

## Jardins d'hiver :

- Bois, peint ou lasuré, construction en matière plastique avec vitrages	20 ans
- Acier, peint sur couche d'apprêt, avec vitrages	25 ans
- Alu thermolaqué, acier galvanisé à chaud ou thermolaqué avec vitrages	30 ans
- Vitrage isolant	25 ans
- Vitrage simple	25 ans
- Maçonnerie	25 ans
- Dallage	25 ans
- Carreaux en céramique	25 ans
- Installations électriques pour jardin d'hiver etc.	25 ans
<b>- Terrasses:</b>	
- Balustrade, lattes de bois, peinte	20 ans
- Balustrade, profil en métal, tuyaux, tôle, peinte ou thermolaquée	30 ans
- Carreaux en ciment	40 ans
- Carreaux en grès cérame	25 ans
- Installations électriques pour terrasses	25 ans
<b>- Bancs de jardin, matériel en éternit</b>	10 ans
<b>- Place de jeux</b> (jeux métal, bois, matière synthétique)	15 ans
<b>- Paillason</b> , tapis spéciaux, décrottoir, textile	10 ans

## 11. AMÉNAGEMENT CAVE ET GRENIER

<b>- Utilisation à fins d'habitation et de travail</b>	40 ans
<b>- Utilisation à fins de dépôt</b>	40 ans
<b>- Aération abri</b>	40 ans

## 12. ASCENSEUR

<b>- Ascenseur</b>	30 ans
<b>- Installations électriques</b>	30 ans

## 13. INSTALLATIONS COMMUNES

<b>- Machine à laver</b>	15 ans
<b>- Sèche-linge</b> (tumbler)	15 ans
<b>- Séchoir</b> (ventilateur à air chaud)	15 ans
<b>- Adoucisseur d'eau</b>	20 ans
<b>- Dispositif combiné de fermeture</b>	20 ans
<b>- Portes automatiques</b> , parties mécaniques	20 ans
<b>- Interphone</b> , parties électriques	20 ans
<b>- Boîtes aux lettres</b>	20 ans
<b>- Clôtures, dont:</b>	
Poteaux en métal à claire-voie ou similaire, bois imprégné	15 ans
Poteaux en métal avec treillis métallique ou grillage	25 ans
Murs de jardin, de garage, de clôture	40 ans
Dalles en ciment, chemin d'accès	30 ans

## 14. RÉDUCTION DE LA DURÉE DE VIE EN CAS D'USAGE COMMERCIAL PARTICULIER

### En particulier pour revêtements de murs, sols et plafonds

<b>- Bureaux</b>	20%
<b>- Commerces avec sollicitations modérées</b> (par ex. boutique)	25%
<b>- Commerces avec sollicitations importantes</b> (par ex. restaurant)	50%

# Gérancia & Bolliger: de vrais grippe-sous

Pour pousser ses locataires à effectuer le versement du loyer par ordinateur, la régie Gérancia & Bolliger menace de facturer des frais d'encaissement à ceux qui préfèrent se rendre à La Poste avec un carnet jaune. Une tentative de pression à rebours du bon sens.

Présent dans un grand nombre de ménages modernes, l'ordinateur contribue efficacement à la gestion des tâches quotidiennes. Des courses commandées dans un supermarché en ligne et livrées le lendemain devant la porte à la réservation des prochaines vacances, on peut tout organiser en restant chez soi et en gagnant un temps précieux.

Pour ceux qui n'ont pas accès au monde complexe et fascinant de l'informatique, reste notamment, pour effectuer les paie-

ments, la file d'attente à la fin du mois devant les guichets du géant jaune.

Une des tentatives de la Poste pour diminuer l'encombrement et la mauvaise humeur ambiante dans ses locaux au cours de ces périodes particulières fut d'introduire des frais à la charge du créancier pour chaque paiement au guichet postal. Or, ces frais ont encore augmenté de 30 centimes par versement dès le 1<sup>er</sup> janvier 2007. Ils s'élèvent actuellement à 1,75 franc

pour les bulletins de versement orange (BVR) dont le montant est inférieur à 1'000 francs et à 2,95 francs pour les paiements dépassant cette somme.

## FRAIS D'ENCAISSEMENT ABRACADABRANTS

Ces tarifs élevés pratiqués par la Poste sont certes dissuasifs et l'on comprend aisément que les créanciers – particulièrement ceux de redevances périodiques – affichent une nette préférence pour une forme de règlements plus économique.

Apparemment agacé par cette augmentation des coûts, une gérance chaux-de-fonnière, Gérancia et Bolliger, s'est empressée d'intervenir auprès de ses locataires, en leur expliquant par le biais d'une circulaire, que les habitudes de certains

devaient changer. Si celle de payer son loyer devait, celle-là, être conservée, il convenait, pour ce faire, de ne plus se rendre dans les locaux conviviaux de la Poste, mais d'utiliser un autre moyen, moins cher pour la gérance naturellement. Ce qui surprend, c'est la précision apportée par la société Gérancia et Bolliger qui relevait que «les frais annuels de Frs. 25.- environ par locataire payant au guichet pourront être supprimés, ce qui nous évitera, à l'avenir, d'envisager de les refacturer».

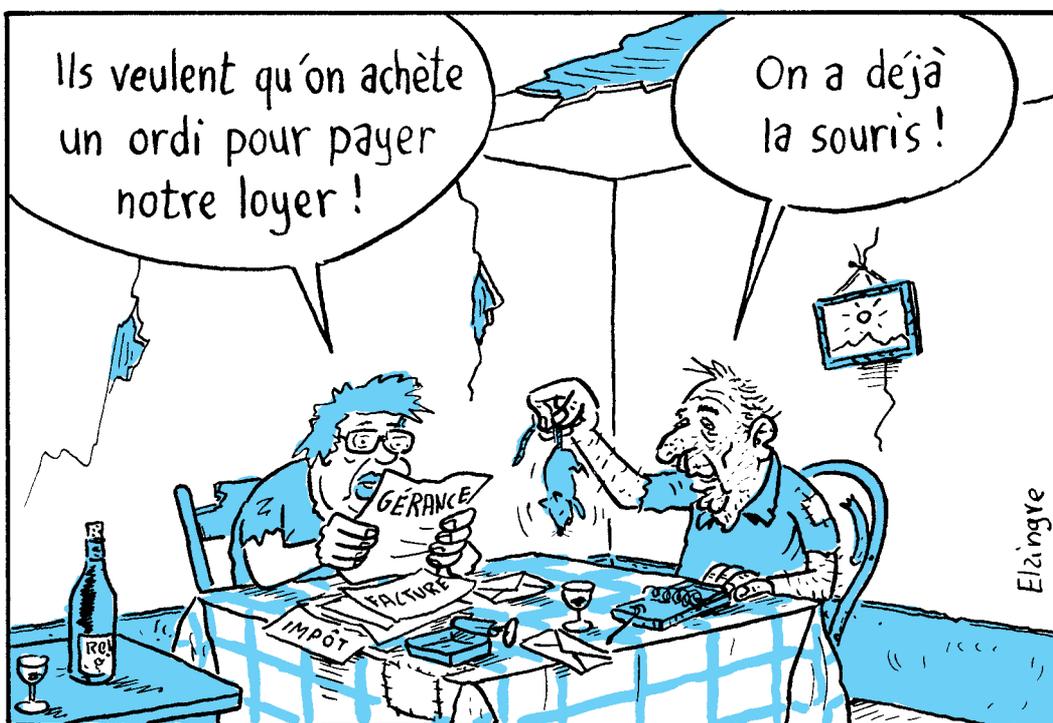
## REFUSER DE PAYER

Cette façon d'agir est fort peu correcte. Cette gérance n'hésite pas à menacer certains locataires de leur imputer les frais prélevés par la Poste s'ils ne modifient pas le mode de paiement traditionnel depuis des années.

Il apparaît de surcroît que seule une minorité de locataires - souvent d'un certain âge et irréprochables dans le paiement de ses loyers - est concernée et que les frais annuels évalués à 25 francs par Gérancia et Bolliger ne représentent finalement que bien peu de chose par rapport au loyer annuel payé par chacun d'eux.

Rappelons en conclusion que si de tels frais leur étaient facturés, les locataires ne devraient évidemment pas s'en acquitter, mais bien plutôt les contester.

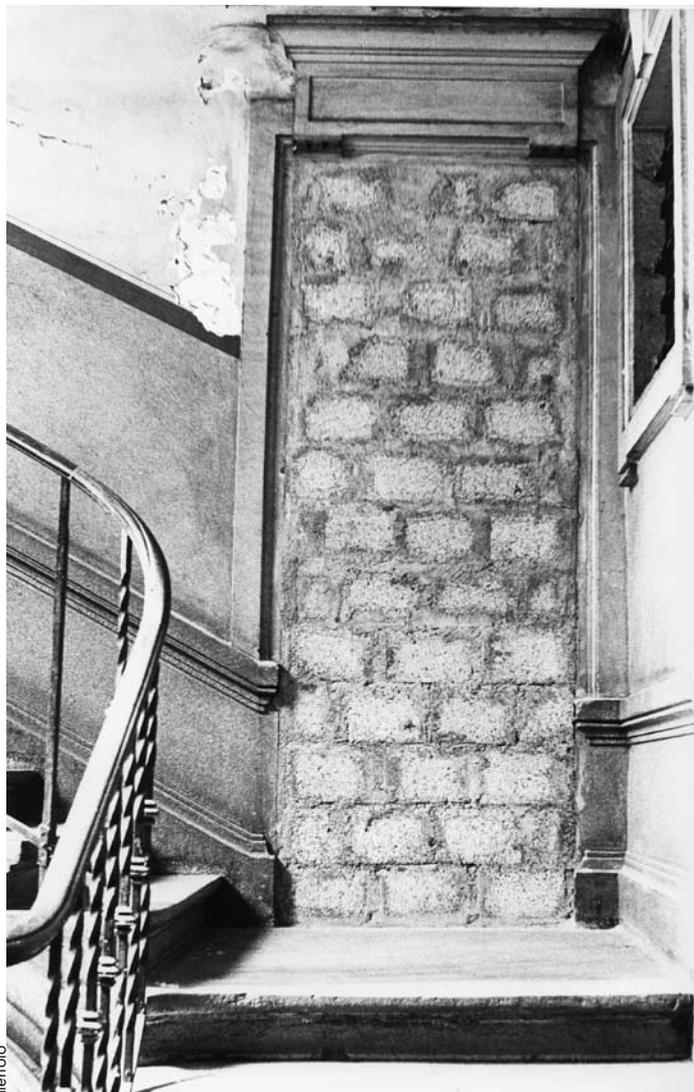
Maire-Claire Jeanprêtre-Pittet



# Long combat d'une locataire

Une locataire, appelons-la Sylvie, habitait dans son appartement depuis 23 ans. Or, depuis quelques années, elle a rencontré différents problèmes et n'a pas cessé de lutter. Voyons les points essentiels de cette affaire.

Le logement de Sylvie, situé à Delémont dans un immeuble locatif relativement vétuste, appartient à une hoirie composée de trois personnes. En 1999, un quidam, nommons-le Arthur - individu faisant partie de la famille des propriétaires, mais



Interfoto

Parfois le dialogue avec les propriétaires et leur représentant coince...

pas de l'hoirie - commence à se mêler des affaires de la locataire. Un jour, il l'insulte copieusement. Celle-ci dépose alors plainte. Les protagonistes se retrouvent devant le juge pénal et l'homme, reconnu coupable d'injures, est condamné.

En 2001, le combat continue, puisque Sylvie saisit à nouveau la justice à propos du montant de son loyer. Elle se retrouve face à ses propriétaires devant le Tribunal des baux, puis au Tribunal cantonal. Elle obtient finalement gain de cause: son loyer est fixé par les tribunaux et ses propriétaires sont condamnés à lui rembourser une dizaine de milliers de francs qu'elle a payés en trop.

Par la suite, Sylvie demande à ses propriétaires d'exécuter divers travaux dans son appartement. Ceux-ci n'ont en effet jamais effectué les moindres travaux d'entretien pendant plus de 20 ans, à l'exception de la cuisine qui a été rénovée, la pose d'un lave-vaisselle étant toutefois à la charge de la locataire. Les propriétaires décident enfin d'effectuer des travaux et rénovent sols et murs. Cependant, c'est à ses frais que la locataire fait repeindre la cuisine.

## LA SALLE DE BAINS MENACE DE S'EFFONDRE

En 2005, Sylvie sonne à nouveau l'alerte et demande à ses propriétaires de consolider le sol de sa salle de bains, car il menace sérieusement de s'effondrer. Les travaux de rénovation sont effectués rapidement et la locataire obtient même une baisse de loyer de 25% en raison de ces travaux. Il faut néanmoins ajouter que Sylvie a dû se

doucher pendant plus d'un mois chez ses voisins!

## CONGÉ-REPRÉSAILLES

L'année dernière, elle reçoit son congé, sans aucun motif. L'avis de résiliation est signé précisément par l'homme contre qui elle avait déposé plainte en 1999. En effet, Arthur a été désigné gérant de l'immeuble, en particulier pour envoyer le congé à la locataire! A l'évidence, il s'agit d'un congé-représailles, car le nouveau gérant l'a menacée d'expulsion à plusieurs reprises suite à la procédure pénale citée plus haut. Il lui a également signifié dans différents courriers qu'il ferait tout son possible pour résilier son bail.

## CONTESTATION EFFICACE

La locataire conteste alors cette résiliation devant la Commission de conciliation de Delémont. Avec l'aide de l'AS-LOCA-Jura et d'un avocat, elle requiert l'annulation du congé et la prolongation de son bail. Arthur ne se présente même pas à la séance de conciliation, mais mandate un avocat. Finalement, la locataire obtient une rallonge de bail d'une année et demie, alors que la Commission de conciliation a pour pratique de n'accorder que six mois de prolongation.

Maude Rennwald

# Respecter la protection des locataires

Selon la rumeur, les responsables de la Caisse de pensions de l'Etat de Vaud (CPEV) et des Retraites populaires (RP), n'auraient guère apprécié que l'on dénonce dans ces colonnes certaines pratiques dans la fixation des loyers initiaux (DAL n°177). Parions qu'un récent arrêt du Tribunal fédéral n'a pas reçu un meilleur accueil.

En deux mots, le TF a confirmé qu'il n'est pas licite d'ignorer les dispositions impératives protégeant les locataires contre les loyers abusifs. Ainsi, les clauses du bail excluant les variations du taux hypothécaire sont nulles. La CPEV invoquait cette pratique pour affirmer sa volonté de «favoriser» les locataires en découplant les loyers du taux hypothécaire. Elle prétendait répondre ainsi à une revendication déjà ancienne de tous les milieux concernés.

## QUI DÉCIDE DE CE QUI EST ABUSIF?

Le Tribunal fédéral relève avec pertinence qu'il n'y aurait guère de sens à édicter des règles visant à protéger les locataires contre les loyers abusifs, s'il suffisait d'une clause du bail pour ne pas les appliquer. On ne saurait davantage abandonner à une partie le loisir de décider à quelles conditions un loyer est reconnu abusif, sans égard aux présomptions établies par la loi et parmi lesquelles figurent précisément les variations du taux hypothécaire.

Certes, la méthode basée sur ce taux n'est pas bonne en soi, puisqu'elle ne permet pas de garantir un loyer initial équitable. Seul le rendement effectif des fonds propres investis par le propriétaire dans l'immeuble constitue en effet une méthode convenable. En outre, les variations du taux hypothécaire ont eu pour conséquence une

augmentation généralisées des loyers, puisque les hausses des taux sont toujours répercutées, alors que la plupart du temps seuls les locataires qui les ont demandées ont obtenu des baisses, lorsque le taux est descendu.

## LE TRUC DE LA CPEV: EXCLURE

### LA BAISSSE DE LOYER

L'ASLOCA propose depuis longtemps des solutions alternatives (comme l'initiative *Pour des loyers loyaux*). Mais elle ne peut accepter la décision unilatérale d'un propriétaire foncier qui aurait pour principale conséquence d'exclure toute possibilité de baisse des loyers, alors que le propriétaire de son côté ne se gêne nullement pour

augmenter ceux-ci, en tout cas à tout changement de locataire.

Il est piquant de relever que la CPEV a conclu les baux concernés à une époque où le taux hypothécaire de référence avait amorcé une décrue progressive quasi constante. Aussi, relève le TF, l'insertion d'une clause excluant toute référence au taux hypothécaire, loin d'établir une égalité de traitement, a surtout pour effet de favoriser la propriétaire au détriment des locataires.

Elle permettait en effet la notification d'augmentations de loyer sans que les locataires puissent opposer en compensation la baisse du taux hypothécaire, ni bien entendu demander une

réduction de loyer fondée sur cette baisse.

La CPEV serait crédible dans sa volonté de découpler les loyers de l'évolution du taux hypothécaire, si elle acceptait d'abord de revoir à la baisse l'ensemble de ses loyers, de telle manière que le rendement des immeubles n'excède pas les normes fixées par le TF en matière de loyer abusif.

## PAS D'ABUS DE DROIT

Enfin le Tribunal fédéral saisit l'occasion de rappeler que le locataire qui se prévaut d'une mesure de protection fixée de manière impérative par le droit du bail n'agit pas contrairement à la bonne foi. Certains gérants cesseront-ils pour autant de le reprocher à celles et ceux qui osent contester leurs prétentions abusives? On peut rêver...

Jean-Jacques Schwaab



# Un anniversaire et des retrouvailles

La fidélité des militants de l'ASLOCA-Broye vaudoise présents lors de l'assemblée rétrospective du mercredi 21 mars 2007 est exemplaire: tout le comité fondateur était présent.

C'est en 1982 qu'Etienne Berger du Parti socialiste de Lucens, contacte l'ASLOCA Vaud. Il souhaite mettre sur pied une section broyarde. On lui suggère alors d'organiser une soirée

d'information afin d'évaluer si la constitution d'un groupe de locataires suscite l'intérêt dans les districts d'Oron, Moudon, Payerne et Avenches. Les ténors de l'ASLOCA-Vaud du moment,

les regrettés Jean Queloz et Roland Berdat, accompagnés de Jacques Micheli et de Philippe Bieler - alors secrétaire cantonal - sont venus expliquer aux locataires le bien-fondé d'une telle association.

L'assemblée est bien fournie et trois personnes s'annoncent partantes pour former un comité provisoire. Etienne Berger se

retrouve ainsi épaulé par deux dames de Lucens habitant dans le même immeuble, Monique Jeanmonod et Anne-Lise Knoepfli. La section est fondée le 12 novembre 1982 à Payerne.

Vingt-cinq ans plus tard, Anne-Lise Knoepfli est toujours au comité! Après avoir passé sept ans à la présidence, elle fonctionne désormais comme secrétaire. "Qu'on se le dise, on manque toujours de gens au comité, cela fait des années qu'il faut le répéter", souligne cette infatigable militante.

Une assemblée commémorative a eu lieu à Lucens le 21 mars. Elle a réuni plusieurs anciens membres du comité, notamment toutes celles et ceux de la première heure.

*Laurent Duvanel*



Photo: Jean-Daniel Faltzbert - La Broye Hébdo

Tous présents à l'inauguration de l'exposition commémorative, les membres du premier comité: De g. à dr.: Jean Knoepfli (secrétaire), Anne-Lise Knoepfli, Etienne Berger (président du comité provisoire), Yvonne Pérakis (trésorière), Monique Jeanmonod et Daniel Zosso (premier président)

## UNE PERMANENCE ET UN JURISTE

Deux personnes assurent la permanence téléphonique et un juriste est là le mercredi toute la journée pour conseiller les membres. Pendant des années, des arrières salles de café servirent de lieu de rendez-vous, puis la municipalité de Lucens mit un local à disposition. Depuis septembre 1997, la section loue des locaux. La cotisation a été dès lors augmentée à 55 francs par an. Elle se montait à 25 francs lors de la fondation. (LD)

## PERMANENCES ASLOCA

### FRIBOURG

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

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

*Consultations*  
sur rendez-vous uniquement

*Permanences sans rendez-vous*

**Fribourg**  
Hôpital des Bourgeois  
rue de l'Hôpital 2  
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

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

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

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

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

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

*Consultations*  
**Aigle**  
sur rendez-vous uniquement  
Hôtel de Ville, jeudi: 8h-12h

**Montreux**  
sur rendez-vous uniquement  
avenue des Alpes 18  
lundi à mercredi le matin  
et mardi soir

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

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

### VAUD (SUITE)

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

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

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

**Orbe**  
19h-20h (T: 024 441 35 19)

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

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

*Consultations*  
sur rendez-vous uniquement

**Nyon**  
Les Plantaz 13a (Gais-Logis)

**Rolle**  
avenue du Général Guisan 32  
lundi: après-midi

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

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

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

### ASLOCA ROMANDE

**SECRÉTARIAT 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

#### L'AFFAIRE DU PRINTEMPS!

Ouvrage de référence pour les professionnels, guide pratique pour les locataires, le manuel

#### “LE BAIL À LOYER” de David Lachat

est un précieux instrument de travail des praticiens et un outil indispensable pour toutes celles et ceux qui veulent connaître leurs droits.

Cet ouvrage de 556 pages édité en 1997, est cédé au prix imbattable de 25 CHF (broché) ou 30 CHF (relié) au lieu de 65 CHF (+ 5 CHF de frais de port).

PROFITEZ-EN! COMMANDEZ-LE!  
par courrier ou par téléphone  
ASLOCA-Lausanne / rue Jean-Jacques Cart 8 / 1006 Lausanne  
T: 021 617 10 07



**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

# Une part d'utopie concrétisée

«Des décennies de négligence ont fait que nous héritons aujourd'hui de logement inadéquats et de graves problèmes d'exclusion». Fort de ce constat, le Comité européen de Coordination de l'Habitat Social (CECODHAS), regroupant des organismes non gouvernementaux actifs dans le domaine du logement social, a souligné lors d'une conférence à Bruxelles les 31 janvier et 1<sup>er</sup> février 2007, le rôle clé que joue le logement contre l'exclusion et le chômage. Tour d'horizon des stratégies prévues.

La politique d'habitat social est aujourd'hui repensée comme élément d'intégration, vecteur de mixité et de cohésion sociale et économique ainsi que facteur d'organisation territoriale. Vu l'inquiétude face au dérèglement climatique, elle intègre pour la première fois l'aspect énergie et participe ainsi de l'objectif de l'Union Européenne: réduire de 20% la facture énergétique.

## QUALITÉ ET PRIX ABORDABLES

L'action en faveur du logement a donc un rôle à jouer au sein des autres politiques publiques. Construire des logements de

qualité, à des prix abordables pour tous les groupes de population, doit se faire en ayant à l'esprit un contexte large.

Cela implique d'intégrer la mixité sociale, la facilité d'accès aux commerces, aux services sociaux, aux transports en commun, aux zones de détente, la création d'emplois, l'interaction entre les habitants, et le respect de l'environnement (gestion des déchets, énergies renouvelables, encouragement des déplacements à pied).

Des projets de réhabilitation de quartiers respectant cette appro-

che se déroulent à travers toute l'Europe, du Nord au Sud, d'Est en Ouest, encouragés par des fonds européens. Les exemples d'initiatives locales et régionales sont nombreux, et surprennent souvent par leur originalité et leur part d'utopie concrétisée, en particulier en matière de participation des habitants dès la phase d'élaboration des projets. On les voit prendre une part active dans l'animation économique, sociale et culturelle du quartier et parfois même dans la construction de leur logement.

## PROJETS SUISSES D'ÉCOQUARTIERS

En Suisse, plusieurs villes, dont Lausanne et Genève, ont des projets de réalisation d'éco-quartier, qui participent de cette même réflexion d'une urbanisation intégrée durable. De leur réussite dépendra l'avenir de nos villes.

Anne-Marie Krauss

## TURIN – REVALORISATION DU QUARTIER SINISTRÉ DE MIRAFIORI

Mirafiori se situe dans la zone Sud, haut-lieu de la FIAT. Le quartier a été construit pour les employés de l'industrie automobile. Suite aux licenciements massifs, le quartier a connu un fort déclin: paupérisation de sa population et dégradation importante des bâtiments et de l'environnement. La projet consiste à récupérer, revaloriser et reconstruire les logements, réactiver l'environnement pour redonner place aux habitants, développer l'infrastructure économique et recréer des emplois; ainsi que lutter contre l'exclusion par la création d'«arrières cours» abritant activités culturelles, services sociaux et services aux habitants. (A.-M. K)

## POUR RÉUSSIR UN PROJET: VISER L'INTÉGRATION, ASSURER LE PARTENARIAT ET OSER LA PARTICIPATION

Voici trois mots d'ordre, définis par Anna Pozzo, membre du groupe de travail du CECODHAS sur le développement urbain durable, pour la réussite d'un projet:

**Intégration** – des politiques, des constructeurs, des financements, des instruments.

**Partenariat** – des villes avec les constructeurs de logements, dont les constructeurs d'habitat social, comme les coopératives d'habitation.

**Participation** – de tous les acteurs institutionnels, des secteurs publics et privés, des habitants.

Un lien internet, où divers projets européens sont présentés (en italien): <http://www.cecodhas.org/images/stories/campaigns/structfundspresentations/annapozzo.pdf> (A.-M. K)



Photo: Urban/FEDERCASA

Piazza Livio Bianco, parc urbain réalisé dans le cadre du projet Mirafiori, quartier ouvrier turinois