

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 239 MARS 2019

Dossier

Etre jeunes
parents en
location

–

Genève

Une victoire
exceptionnelle
à Strasbourg

–

Vaud

Rebecca Ruiz au
Conseil d'Etat!



SOMMAIRE



11

LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

SUISSE

Des statistiques très parlantes p.4

GENÈVE

Votation du 19 mai sur la Caisse de prévoyance de l'Etat de Genève p.5

DOSSIER

Etre jeunes parents en location: à quelles difficultés peut-on s'attendre? p.6-9

FRIBOURG

Forte indemnisation grâce à l'ASLOCA p.10

JURA

Un peu de changement au sein de la section Transjura p.11

VOS DROITS

Victoire devant la Cour européenne des droits de l'homme à Strasbourg p. 12-13

VAUD

Rebecca Ruiz au Conseil d'Etat p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA

p.15

NEWS

p.16



12



14

Couverture: @David Marchon

ÉDITO



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

Avoir des enfants en bas âge en étant locataire dans un immeuble peut poser problème. En effet, le bruit engendré par les cris ou les jeux d'un enfant est de moins en moins toléré dans notre société. D'où des soucis de voisinage récurrents.

La loi n'est pas très précise sur ce que tout un chacun est censé supporter ou peut occasionner et les cas de désaccord entre locataires sont à traiter individuellement, selon le bon sens. Quel rôle jouent les gérances? Quelle évolution a-t-on constaté ces dernières années? Le dossier de ce numéro tente une approche surtout sociologique de la question.

Au niveau des régions, on peut relever un beau succès à Genève, avec une victoire de locataires devant la Cour européenne des droits de l'homme et une belle indemnisation obtenue par un groupe de locataires soutenus par l'ASLOCA à Fribourg, dans le cadre de travaux réalisés dans leur immeuble.

Dans le canton de Vaud, l'élection complémentaire au Conseil d'Etat (deuxième tour en avril) est l'occasion de voter pour une fervente défenseuse des locataires, Rebecca Ruiz. A Genève, c'est en mai qu'il faudra se rendre aux urnes pour défendre la loi sur la Caisse de prévoyance de l'Etat permettant la construction de logements abordables tout en protégeant les retraites des fonctionnaires.

Au niveau fédéral, l'initiative «*Davantage de logements abordables*» est toujours au centre des débats, même si certains estiment qu'elle n'a pas lieu d'être. Notre initiative vise à sortir définitivement certains logements des griffes de la spéculation et notre combat continuera jusqu'à la votation.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Les milieux immobiliers et leurs relais parlementaires ne veulent pas de notre initiative «*Davantage de logements abordables*». Cela s'est encore confirmé avec la récente décision de la Commission de l'économie et des redevances du Conseil des Etats. Mais pour quelle raison, au fait, combattent-ils cette initiative frappée au coin du bon sens?

Lors du lancement de l'initiative en septembre 2015, alors que la pénurie de logements était présente partout en Suisse, ces milieux la critiquaient au motif qu'elle visait une étatisation du sol. Une absurdité. En effet, notre initiative ne demande pas la nationalisation du sol. Notre exigence, c'est que seulement 10% des nouveaux logements soient en mains de maîtres d'ouvrage d'utilité publique, c'est-à-dire essentiellement des coopératives d'habitation. Or tout le monde sait que les coopératives sont des acteurs économiques distincts des communes, des cantons et de la Confédération. Au surplus, une réserve de 10% des nouveaux logements aux coopératives, laissant les 90% en mains des privés, n'aboutit mathématiquement jamais à une étatisation de l'immobilier en Suisse. Cet argument a donc vite été mis sous le tapis et oublié.

En décembre 2018, le Conseil national, par 143 voix contre 54, a recommandé le refus de l'initiative populaire sans contre-projet. La majorité, composée des élus PDC, PLR et UDC, a notamment prétendu que doubler la production de logements d'utilité publique de 5% à 10% comme le veut l'initiative requerrait, d'une part, d'énormes moyens financiers et, d'autre part, que les moyens financiers faisaient défaut. Mais les deux arguments financiers sont faux. En effet, les coopératives d'habitation et les institutions publiques, avec leurs loyers fondés sur les coûts et non en fonction du marché, proposent à terme des loyers nettement moins élevés que ceux offerts sur le marché par les opérateurs privés. Or le loyer est un poste important (jusqu'à 30%) des ménages ayant un faible revenu. Pour les pouvoirs publics, des loyers abordables réduisent donc passablement le coût de l'aide sociale et la charge des prestations complémentaires AVS et AI. L'investissement dans le logement d'utilité publique est donc, pour l'avenir, une source d'importantes économies budgétaires tant au niveau fédéral que cantonal et communal. Par ailleurs, prétendre qu'il n'y aurait pas de moyens financiers, c'est prendre les citoyennes et les citoyens pour des imbéciles. En effet, il y a deux

semaines, le Conseil fédéral annonçait un boni de 2,9 milliards de francs. Depuis l'année 2000, les comptes de la Confédération ont généré 35 milliards de francs d'excédent. Il y a donc manifestement les moyens de financement nécessaires à une augmentation du nombre de logements abordables. C'est une question de volonté politique.

Maintenant, le HEV et la FRI, les lobbies immobiliers de Suisse allemande et de Suisse romande, déclarent qu'en raison de l'accroissement du nombre de logements vacants, il n'y a plus de nécessité de logements d'utilité publique, puisque les loyers baissent. Cet argument n'est vraiment pas recevable. Il est même faux. D'une part, le nombre de logements abordables disponibles sur le marché, surtout là où vit la majorité de la population, reste extrêmement faible. D'autre part, même là où il y a des logements vides, les loyers ne baissent pas. On en veut pour preuve ce qui se passe à Sierre et à Sion où, malgré des vacances incroyables de 12% et de 8%, les loyers ne se sont pas effondrés.

Quelle que soit la situation du marché, notre initiative est nécessaire. En effet, elle vise à sortir définitivement des logements des griffes de la spéculation. Notre combat est donc un combat de principe contre la spéculation et pour sortir un peu le logement des affres du marché. Ce combat, la population suisse le comprend facilement. A nous de porter le message partout et de gagner la bataille dans les urnes!

UN COMBAT DE PRINCIPLE!





CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Les statistiques parlent pour notre initiative

La part du locatif en mains des coopératives est en baisse. Sans l'initiative de l'ASLOCA, il y a un fort risque de voir les sociétés appliquant la loi du marché accroître leur mainmise.

Ce 21 février, l'Office fédéral de la statistique (OFS) a publié tout un grand nombre de chiffres et de tableaux sur la situation du marché du logement. Des données fort intéressantes qui montrent la pertinence de notre initiative «*Davantage de logements abordables*».

Propriété du parc locatif

Mais qui donc est propriétaire des logements locatifs en Suisse? Quel acteur économique détient la part la plus importante du marché immobilier locatif? On pourrait imaginer que ce sont en majorité des sociétés requins. La réalité est différente. En effet, contre les idées reçues, en 2018, au niveau national, 47% des logements locatifs, soit près de la moitié, étaient détenus par des particuliers et non par des sociétés. Les sociétés détiennent, quant à elles, 40% du parc immobilier locatif. Quant aux coopératives d'habitation, elles en possédaient 8,3%, en progression par rapport à 2017, et les pouvoirs publics 4,2%. Cette répartition est cependant différente selon les régions. Ainsi, par exemple, à Zurich, ce sont 14,6% des logements locatifs – soit un logement sur sept – qui sont en mains de coopératives, alors que cette proportion dégringole à 6,6% dans la région lémanique, soit seulement un logement sur quinze. Par contre, dans cette région lémanique, qui inclut Genève et Lausanne, la proportion des logements en mains des pouvoirs publics en 2018 est de 5,9%, alors qu'elle est bien plus faible dans les autres régions de Suisse. Si on cumule les logements locatifs en coopérative et en mains publiques, on est à 18,8% à Zurich, soit presque un logement sur cinq, et à 15,6% en Suisse centrale, alors que la région lémanique se traîne à 12,6%. Bon, il est vrai que le Nord-Ouest de la Suisse, soit la région statistique regroupant les deux Bâles et Argovie, est encore moins bien loti avec 9,6% de logements en mains publiques ou en mains des coopératives.

Et les investisseurs immobiliers?

Le sentiment diffus que nous avons tous que les sociétés immobilières, les fonds d'investis-

sement ou les assurances sont les grands propriétaires du parc immobilier locatif trouve son fondement aussi dans les chiffres. Non pas dans la proportion globale, même si ce type de propriétaires est le deuxième le plus présent avec 40%, mais en raison de la progression fulgurante de la part du marché locatif en leur possession. En effet, alors que moins de 20% des immeubles d'avant 1946 sont propriété de sociétés, c'est plus de 54% des logements locatifs construits depuis 2000 qui sont leur propriété. Quant aux logements construits depuis 2000 en mains des coopératives et des pouvoirs publics, leur part est de 10,1%, soit la part que demande notre initiative populaire annuellement.

Alors pourquoi donc s'inquiéter? Mais parce que la part du locatif en mains des coopératives est en baisse! Sans notre initiative, qui vise à produire 10% de nouveaux logements en coopérative chaque année, le risque est grand que les sociétés propriétaires, soit celles qui appliquent la loi du marché visant les rendements les plus élevés, accroissent leur mainmise, cela au détriment des locataires.

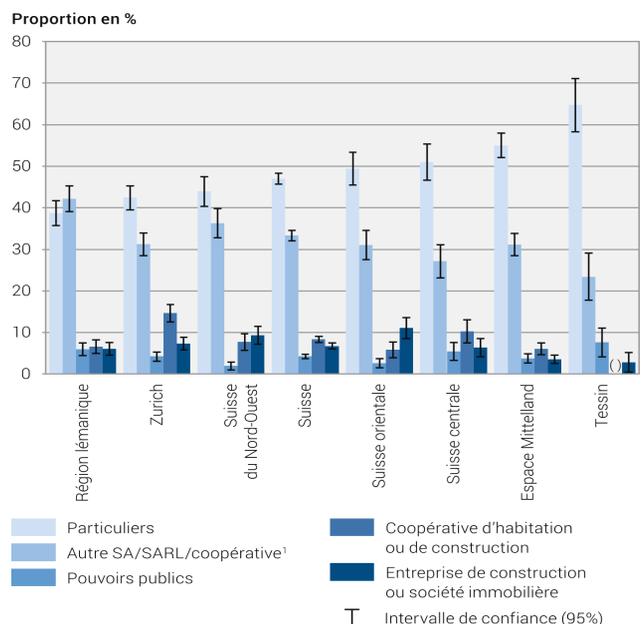
Loyers des coopératives

Mais pourquoi affirmer que c'est au détriment des locataires? Tout simplement parce que les loyers des logements de coopératives sont inférieurs aux loyers des logements de locataires. Les récentes statis-

tiques le confirment une fois encore de manière éclatante. En effet, en 2017, alors que le loyer moyen suisse des logements de locataires se situe à 1339 fr. par mois, le loyer des logements de coopératives se limite à 1140 fr. par mois, soit une différence moyenne de 199 fr. par mois. Cela correspond à une différence de 15%. Si seulement 10% des 2,2 millions de ménages de Suisse pouvaient entrer dans un logement en coopérative d'habitation, il y aurait une faramineuse économie globale de loyers de 525 millions de francs par an (199 fr./mois × 12 mois/an × 220 000 ménages)! De quoi donner le tournis et comprendre pourquoi les investisseurs immobiliers combattent si résolument notre initiative.

Type de propriétaire des logements de locataires

2018 cumulé sur 4 trimestres



¹ par ex. assurance, caisse de pensions, fondation, banque, fonds de placement
() non indiqué par manque de fiabilité statistique, moins de 5 observations

Source: OFS – Indice des loyers

© OFS 2019

En 2018, près de la moitié des logements de locataires étaient la propriété de particuliers. On observe des différences selon les régions.



CHRISTIAN DANDRÈS
Avocat
ASLOCA Genève

Votation du 19 mai à Genève: Oui à la création de logements abordables

Le 19 mai, la population votera sur deux lois concernant la Caisse de prévoyance de l'Etat (CPEG). L'ASLOCA appelle à voter oui à la loi 12228 et non à la loi 12404. A la question subsidiaire, l'ASLOCA appelle à préférer la loi 12228.

Petit rappel des faits: la nécessité de recapitaliser la CPEG, qui assure les salarié-e-s du service public, résulte de deux choix politiques de la droite. Le Conseil d'Etat a remanié, dans les années 1980, le fonctionnement de la CIA, ancêtre de la CPEG. Les magistrats radicaux et PDC ont laissé décapitaliser la CIA de 100% à 50%. La droite a choisi un système mixte, entre celui de l'AVS et celui des caisses privées, qui a évité à l'Etat et aux salariés contribuables de payer des milliards pour capitaliser les caisses de retraite des fonctionnaires à 100%, en période de forte inflation.

La droite au Parlement fédéral a ensuite imposé une (re)capitalisation des caisses de pension publiques à 80% sur 40 ans (2052), pour favoriser les banques et les assurances.

Le Conseil d'Etat et l'Entente avancent des arguments erronés

Déjà aujourd'hui, en pourcentage du salaire, un employé de Migros reçoit une retraite meilleure qu'un assuré de la CPEG. En effet, un retraité de Migros obtient 1,56% de son salaire pour chaque année d'assurance, alors qu'un retraité de la CPEG en obtient 1,5%. La loi 12404 péjorera encore la situation, selon le Conseil d'Etat, jusqu'à 5% en plus (22% au total depuis 2013). Pour la droite, la loi 12404 serait une «juste répartition» des efforts entre l'Etat et les assurés. Or la plus grande partie de la recapitalisation sera apportée par les assurés eux-mêmes, par une augmentation des cotisations de 26,1%! La réalité: les jeunes assurés paient les dettes du passé, contrairement aux «principes» du 2^e pilier!

Primauté des cotisations

La loi 12404 imposera le passage de la primauté des prestations, système de Migros, à la primauté des cotisations, ce qui nécessitera pour l'Etat d'ajouter encore du capital pour compenser les pertes induites par ce changement. Le Conseil d'Etat prétend avoir limité la réduction des retraites à 5% en sus. C'est faux! Des experts de renom établis hors du canton l'ont démontré (www.infoalternativecpeg.org).

La droite prétend encore qu'il serait juste de demander aux salariés du public de payer plus pour s'aligner sur le privé. Or une bonne caisse de pension privée, comme celle de Migros, a une répartition des cotisations de 37% pour les assurés et de 63% pour l'entreprise, proche de la répartition actuelle de la CPEG.

De plus, comme la loi 12404 ne prévoit que 75% de taux de couverture, une part importante des cotisations contribuera à la capitalisation de la caisse plutôt qu'au capital de retraite des employés. Si l'on tient compte de cela, la réparti-

tion devient presque paritaire (46,7% salariés et 53,3% employeurs).

Oui aux logements abordables et aux retraites dignes

Contrairement à la loi 12404, la loi 12228 reprend l'essentiel de l'initiative 168 du Cartel intersyndical et de l'ASLOCA et permet donc de créer du logement abordable dans la durée et d'assurer des retraites dignes, en particulier pour les soignants. Quant à l'initiative, elle rétablit l'âge de la retraite des femmes à 64 ans.



La fonction publique genevoise était dans la rue le 13 décembre dernier, pour demander des retraites dignes. Les Genevois seront appelés aux urnes en mai pour voter sur deux lois qui concernent la Caisse de prévoyance de l'Etat.



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

VERS UNE SOCIÉTÉ INTOLÉRANTE AUX ENFANTS?

«Le bruit des enfants est la musique de l'avenir». Ce dicton germanophone semble de moins en moins adapté à notre société. Les immeubles ne sont plus toujours conçus pour répondre aux besoins des enfants: les possibilités de jouer sont souvent insuffisantes et les plaintes des voisins récurrentes. Quant au stockage du matériel (bobs, vélos, poussettes), il pose également problème.

N'oublions pas que nous avons tous été enfants un jour. Certains n'ont malheureusement pas l'air de s'en souvenir... De nombreux adultes semblent avoir besoin d'un environnement très calme. Cela peut poser problème si une place de jeux est située juste devant chez eux par exemple, ou lorsque les enfants ont choisi de se retrouver juste au-dessous de leur balcon.

Que faire en cas de conflit entre voisins?

Si le dialogue, voie à privilégier, n'apporte aucune amélioration, le voisin mécontent et dans ses droits (voir les conditions dans l'article ci-contre «Pour rendre la vie entre cohabitants plus agréable...») peut exiger par écrit du bailleur l'élimination du dérangement dans un délai raisonnable. Il peut à cette occasion signifier que, si l'amélioration attendue n'intervient pas dans le délai imparti, il consignera le loyer sur un compte bloqué au lieu de le payer directement au propriétaire, cela le temps que le problème soit réglé. Il peut également demander une réduction de loyer pour la durée du dérangement. Si le bailleur n'a pas réagi à l'avertissement écrit à la fin du délai fixé, le locataire a le droit de dénoncer le contrat de bail dans un délai raccourci de 30 jours pour la fin d'un mois. Ce cas est surtout en lien avec des dérangements occasionnels, limités dans le temps.

Selon différents règlements et lois suisses, tout acte de nature à troubler le repos et la tranquillité ou à porter atteinte au bon ordre et à la décence est passible d'une amende. En principe, les voisins pourraient donc informer la police et déposer une plainte en cas de bruit (le cas échéant contre les parents de mineurs). Mais pas trop de crainte à avoir pour les jeunes parents inquiets: dans la plupart des cas, la police demandera aux personnes qui réclament de faire preuve de tolérance.

Conflit usant moralement

Même si le bruit normal doit être toléré et que les jeunes parents sont dans leurs droits, un conflit permanent avec les voisins peut user les nerfs. On ne peut alors que conseiller de discu-

ter du problème et de chercher des solutions ensemble. Le fait d'apprendre à respecter les autres fait aussi partie de l'éducation. Les phases pendant lesquelles un bébé pleure la nuit sont vite passées et les parents d'enfants ayant des hobbies bruyants comme la musique pourront convenir d'heures de repos supplémentaires avec les voisins.

«J'aimerais vivre tranquille»

Ahmed est actuellement en conflit avec une voisine à Lausanne. Père de deux jeunes enfants, il n'est plus à l'aise dans son appartement. En effet, la voisine ne cesse de taper au plafond pour signifier que les enfants font trop de bruit, cela en journée. Ce qui n'est pas le cas selon lui. Ils font le bruit habituel des enfants de leur âge dans un appartement. Ahmed a pris contact à plusieurs reprises avec sa gérance, qui n'a pas trouvé de solution. Il est maintenant soutenu par l'ASLOCA mais avoue se demander si un déménagement ne serait pas la meilleure solution pour sa famille et sa santé. «J'aimerais vivre tranquille et que mes enfants puissent grandir en paix.»

Sondage

Un sondage paru fin 2017* constate qu'environ 64% de Suisses ont des voisins qui les énervent. Un des principaux chefs d'accusation est le bruit, notamment celui des enfants. Fait surprenant, ce sont avant tout les jeunes qui trouvent quelque chose à redire du voisinage. Quand les Suisses sont gênés par leurs voisins, 31% d'entre eux demandent gentiment s'il serait possible de cesser les nuisances. Ils sont 7% de personnes à se manifester en tapant contre le mur ou le plafond. Si la nuisance est récurrente, 14% des Suisses sont prêts à se plaindre auprès de leur bailleur. Mais 27% des personnes ne font rien du tout: ils s'énervent, simplement. Pour certains, la dernière issue à ce conflit est de faire ses valises: une personne sur six ayant eu des différends avec le voisin a déménagé pour cette raison par le passé. Les autres (15%) ont terminé devant le tribunal.

* Sondage Comparis



@David Marchon

Lorsqu'on loue un bien locatif, on peut s'attendre à ce que les enfants aient le droit de se comporter comme des enfants dans l'appartement et aux abords de l'immeuble. Cela inclut le fait d'être un peu bruyants à l'occasion pendant la pause de midi ou le fait de se dépenser dans le jardin avec leurs camarades.

Pour rendre la vie entre cohabitants plus agréable...

Les dispositions paritaires romandes en matière de bail à loyer stipulent que le locataire «évite les bruits excessifs qui peuvent incommoder les voisins; il respecte leur repos de 22 heures à 7 heures» et il «maintient libre le passage dans les cages d'escaliers, paliers, corridors et abords de l'immeuble et n'y entrepose pas des objets, sauf avec l'accord écrit du bailleur».

Qu'est-ce qu'un bruit excessif?

La loi ne prévoit pas de seuil défini pour identifier un bruit excessif. Est excessif le bruit d'une personne qui n'agit pas selon les usages. Des mesures de niveau sonore ne sont pas nécessaires pour le constater. Si le bruit est inévitable, il est considéré comme admis. Exemples: les cris d'un bébé, même la nuit ou une leçon de chant ou de musique pour un usage non professionnel pendant la journée. Sont considérés comme excessifs par contre les sauts des enfants sur le plancher et une musique amplifiée traversant les cloisons. En bref, ce qui est maîtrisable.

Les jeunes parents bien protégés

Les familles sont en principe bien protégées contre les congés abusifs. Lorsqu'on loue un bien locatif, on peut s'attendre à ce que les enfants aient le droit de se comporter comme des enfants dans l'appartement et aux abords de l'immeuble. Cela inclut le fait d'être un peu bruyants à l'occasion pendant la pause de midi ou le fait de se dépenser dans le jardin avec leurs camarades. Et un bébé, ça pleure souvent la nuit, on ne peut rien y faire. Cela ne peut être frappé d'interdiction dans les règlements d'immeuble (qui eux-mêmes ne sont valables qu'ils sont mentionnés explicitement dans le contrat de bail).

Se défendre contre les congés abusifs

Les congés qui arrivent un beau matin dans la boîte aux lettres parce que la structure de la famille a changé sont tout aussi illicites. Les couples qui, le temps passant, ont des enfants ou les familles qui, après une séparation, deviennent monoparentales ou les personnes qui s'engagent dans une nouvelle relation avec

un partenaire ne causent pas «d'inconvénients majeurs» au bailleur (article 271a lettre f CO). Il est primordial, en tout cas, de contester un congé abusif dans les trente jours auprès de l'instance de conciliation de l'endroit. Passé ce délai, le droit de recours est perdu.

Usure normale et usure exagérée

En cas de déménagement et de départ de l'appartement, les familles sont également protégées contre les exigences exagérées. Aucun dédommagement n'est dû pour l'usure normale qui est évidemment plus importante que lorsque les couples n'ont pas d'enfants. En cas d'usure incontestablement exagérée (p. ex. lorsqu'un mur a été barbouillé), il faut en outre tenir compte de la perte de valeur due à l'âge: le dédommagement dû par le locataire diminue de 10% par an pour des peintures murales dont la durée de vie est de dix ans. Pour évaluer la durée de vie des aménagements, on peut consulter le document établi par l'Association des propriétaires fonciers conjointement avec l'ASLOCA.

Source: www.infomaison.ch

«Lorsque le lien social s'amenuise, même un chat qui miaule dérange...»

Interview de Daniel Stoecklin, professeur associé en sociologie, avec spécialisation enfance et droits de l'enfant.



Daniel Stoecklin, professeur à l'Université de Genève.

La tolérance des gens face aux bruits et autres «nuisances» liées aux enfants est-elle en train de changer? Quelle a été l'évolution ces dernières années?

Les interactions avec les enfants évoluent historiquement et culturellement en fonction des attentes de comportements. La domination actuelle du mode d'action entrepreneurial, incarné par la mondialisation de l'économie de marché, a tendance à réduire la tolérance vis-à-vis des comportements spontanés des enfants. Cette situation a des racines profondes, on ne peut la comprendre et donc la gérer mieux que si on voit les lignes de force qui l'ont construite. Tout d'abord, on trouve le processus de «civilisation des mœurs» que le sociologue Norbert Elias décrit comme l'imposition des «bonnes manières»: on se tient droit, on mange en silence, on s'autocontrôle. Cela se diffuse du centre du pouvoir vers la périphérie, des classes dominantes vers les classes défavorisées. C'est ainsi que les enfants qui «font trop de bruit» et leurs parents qui ne les «maîtrisent pas» sont stigmatisés. A ces rapports de pouvoir symboliques se superposent des rapports de pouvoir économiques avec un autre mouvement historique que Viviana Zelizer, sociologue à Princeton, décrit comme le pas-

«On a un peu allégé le fardeau des enfants, mais il a surtout changé de nature: de physique il est devenu psychique»

sage de l'enfant «utile» à l'enfant «précieux»¹. Alors qu'il était auparavant considéré comme un petit adulte qui faisait pratiquement les mêmes travaux que les adultes², l'enfant a été progressivement sorti du marché du travail et placé dans son antichambre, l'école. Mais l'enfant «précieux» est un être qui reste dominé. On a un peu allégé le fardeau des enfants, mais il a surtout changé de nature: de physique il est devenu psychique. L'intolérance face aux enfants «trop bruyants» est donc une forme de «violence symbolique» (Pierre Bourdieu). Elle est indicative du sentiment d'insécurité, qui croît avec une mondialisation de l'économie de marché instaurant le règne de la concurrence tous azimuts. Cela génère chez l'individu une impression de perte de «contrôle» sur sa vie. Et les enfants sont les premiers à en faire les frais: ils ramassent un peu trop des frustrations des adultes...

Que dit la Convention des droits de l'enfant à ce propos? Comment les enfants sont-ils protégés?

La Convention des droits de l'enfant dit que l'enfant a le droit de s'exprimer librement, ce qui comprend «la liberté de rechercher, de recevoir et de répandre des informations et des idées de toute espèce, sans considération de frontières, sous une forme orale, écrite, imprimée ou artistique, ou par tout autre moyen du choix de l'enfant» (article 13). Cependant, elle ne dit rien sur le «volume sonore» de l'expression de l'enfant. Il faut donc voir ce que dit la loi. Concernant le lieu de vie principal des enfants, à savoir leur habitation, les familles sont bien protégées contre d'éventuels plai-

gnants. Le Code des obligations prévoit qu'on ne peut pas résilier un bail si «le locataire fait valoir de bonne foi des prétentions découlant du bail» (article 271a), et ces prétentions comprennent «le droit pour les enfants de se comporter comme des enfants dans l'appartement et aux abords de l'immeuble»³. Tout dépend donc, encore une fois, de l'interprétation sociale du comportement des enfants. C'est ici que se pose par exemple la question de la tolérance requise devant un bébé qui pleure la nuit, surtout quand ce n'est pas le sien... Or la Convention protège aussi l'enfant de toute immixtion arbitraire dans sa vie privée (article 16). Il s'agit donc de protéger les enfants, en particulier les petits, face à l'intolérance grandissante débouchant potentiellement sur des cris qui ne feront qu'amplifier les siens, en demandant aux adultes de (re)commencer à cultiver deux vertus qui deviennent rares dans une société de plus en plus morcelée et pressée: la patience et le dialogue. La Convention des droits de l'enfant invite à une régulation «de bon sens» du bruit que peuvent faire les enfants. En effet, l'article 13 stipule que le droit de l'enfant à la liberté d'expression peut faire l'objet de restrictions si ces dernières sont prescrites par la loi et si elles sont nécessaires «au respect des droits ou de la réputation d'autrui» ou «à la sauvegarde de la sécurité nationale, de l'ordre public, de la santé ou de la moralité publique». Pour que l'autorité sévise, il faudrait donc que les plaignants puissent démontrer que des bébés ou des enfants menacent la paix civile... La Convention n'est qu'un cadre: elle ne nous déleste pas de la responsabilité de nos attitudes, mais elle nous permet de convenir

sur une base commune de modalités et d'aménagements plus favorables aux enfants.

N'y a-t-il pas un risque de voir les enfants rester tout le temps dedans s'ils ne sont pas les bienvenus dehors?

Oui, c'est un risque qui s'accroît encore avec les technologies de l'information (smartphones et jeux connectés surtout). Le goût de l'aventure et le besoin d'exploration, ces dispositions vitales très aiguës durant l'enfance, sont de plus en plus «canalisés» par l'industrie du divertissement. Et l'intolérance face à l'occupation de l'espace public par les enfants et les jeunes est un allié précieux (et gratuit!) pour cette industrie... Je crois qu'on ne saisira pas le malaise des enfants et des jeunes tant qu'on n'a pas admis que nos sociétés ne sont pas suffisamment accueillantes pour les enfants. S'ils «s'enferment» dans les réseaux «sociaux», c'est le symptôme d'un délitement social et ce n'est pas simplement parce que la technologie les fascinerait...

La protection des adultes face au bruit est-elle plus importante que le droit des enfants à s'exprimer, en Suisse? Il devient de plus en plus difficile de construire des places de jeux car les oppositions sont trop nombreuses et bloquent les projets...

Je suis personnellement attristé de voir que dans le village de mon enfance l'espace vert au milieu du quartier où se déroulaient des petits matchs de foot très fédérateurs est aujourd'hui affublé d'un écriteau «interdit aux ballons»... Le voisinage a peut-être gagné en tranquillité, mais le quartier a perdu un peu de son âme. Lorsque la protection des adultes face au bruit devient plus importante que le droit des enfants de s'exprimer, il faut chercher la cause de ce déséquilibre: les adultes souffrent peut-être davantage du bruit parce qu'ils sont trop seuls. Lorsque le lien social en général s'amoindrit, même un chat qui miaule dérange... Les projets actuellement bloqués devraient sans doute être repensés dans une logique plus inclusive, redonnant à l'espace public une nouvelle dynamique intergénérationnelle. Les parcs publics en Chine sont un bon exemple. Ils sont très animés et cela fait du bruit, mais personne ne s'en plaint. La question du bruit nous renvoie à un problème social qui doit être traité *avec* les enfants et non pas pour (ou contre...) eux!

L'enfant semble de plus en plus choyé au sein de la famille, mais de plus en plus mal vu de l'extérieur.... c'est juste?

Effectivement, et cela est renforcé par la concurrence effrénée qui s'invite dans toutes les sphères d'activité: son propre enfant doit être un «champion», et donc on le choye davantage parce qu'on exige aussi davantage de lui. C'est le fardeau psychique dont je parlais avant: l'enfant doit répondre à des espérances parfois démesurées. Par conséquent, les enfants sont de plus en plus «encadrés» dans leurs loisirs. Ils sont très occupés, sur-sollicités, et le temps qu'ils peuvent dédier à l'exploration libre, aux flâneries, à l'improvisation, a beaucoup baissé. Ils ne savent plus s'ennuyer... Or «l'ennui» est très constructif: il permet de se chercher et donc de construire ses propres références.



Est-on en train d'interdire l'espace public aux enfants et de les limiter à certains endroits seulement? Il semblerait que les enfants aillent toujours moins loin de leur maison lorsqu'ils jouent... Qui est responsable de cette situation?

Oui, et il n'y a qu'à se promener pour constater que l'espace public est peu fréquenté par les enfants. Dans les années 60, les enfants jouaient au foot dans la rue de l'Ale à Lausanne... Aujourd'hui, on a des places aménagées et sécurisées, spécialement dédiées aux enfants, mais elles sont sous-utilisées. De nombreuses études corroborent le constat que l'exploration libre de l'espace s'est considérablement restreinte. La responsabilité est sociale: c'est celle de «la société du risque zéro» (Ulrich Beck), dont les enfants et les jeunes paient la facture, étouffant sous la surprotection des parents «hélicoptères»⁴ et la stigmatisation de leur occupation alternative de la rue (on dit alors qu'ils «traînent»). C'est le signe d'un effritement de la solidarité sociale, en particulier de la solidarité intergénérationnelle. Or, même

dans un monde paradoxalement unifié et morcelé par la concurrence, comme dans la fable du lion et du rat, on a toujours besoin d'un plus petit que soi... On devrait se le (re)dire: «patience et longueur de temps font plus que force ni que rage» (Jean de La Fontaine).

¹ Viviana Zelizer: «Repenser le marché: La construction sociale du 'marché aux bébés' aux Etats-Unis, 1870-1930», Actes de la Recherche en sciences sociales.

² Philippe Ariès: «L'enfant et la vie familiale sous l'Ancien Régime», Paris: Plon, 1960.

³ <https://www.hausinfo.ch/fr/home/droit/droit-bail/utilisation/enfants-bruit-resilience.html>

⁴ Avec la notion de «parent hélicoptère», Michael Freeman, professeur de droit (University College London), désignait, il y a déjà 20 ans, un parent qui exerce une attention extrêmement rapprochée sur son ou ses enfants, comme s'il volait constamment au-dessus de sa progéniture et à son secours au moindre petit problème.



CHARLES GUERRY
Avocat
ASLOCA Fribourg

Forte indemnisation grâce à l'ASLOCA

Une défense commune organisée par l'ASLOCA Fribourg aboutit à un beau résultat pour les locataires d'un immeuble en travaux.

Comme bon nombre de ses contemporains, un immeuble du quartier de Pérolles, à Fribourg, construit en 1963, a nécessité d'importants travaux d'assainissement intérieurs et extérieurs entre le printemps 2017 et la fin de l'hiver 2018.

Annnonce très tardive

Alors que le chantier devait débuter au mois de mars 2017, la gérance a informé les locataires le 25 janvier 2017, soit cinq semaines avant le début des travaux (!), qu'ils avaient la possibilité de résilier leur bail pour le début du mois de mars s'ils voulaient échapper aux nuisances provoquées par le chantier et que, pour ceux d'entre eux qui ne parviendraient pas à se reloger ailleurs, la société propriétaire verserait une indemnité correspondant à deux loyers.

Mise sur pied d'une séance par l'ASLOCA

Consternés d'apprendre aussi tardivement

que leur logement allait être mis sens dessus dessous, deux locataires se sont alors adressés à l'ASLOCA Fribourg. Bien leur en a pris; l'association a organisé immédiatement une séance d'information à laquelle tous les locataires ont été conviés. Informés de leurs droits, une quinzaine de locataires ont décidé de mandater un avocat-conseil de l'ASLOCA Fribourg.

Procédure commune

Bien que seule une minorité des locataires soient membres de l'association, le Fonds d'aide judiciaire de l'ASLOCA Fribourg a accepté, ainsi que son règlement l'autorise exceptionnellement, de prendre en charge la défense de tous les locataires de l'immeuble, à la seule condition qu'ils adhèrent à l'ASLOCA. Une procédure a ensuite été introduite par-devant la Commission de conciliation. La société bailleuse a alors dû reconnaître que, compte tenu des informations lacunaires et tardives dont

avaient bénéficié les locataires ainsi que de la piètre gestion du chantier, l'indemnité de deux loyers qu'elle avait proposée était totalement insuffisante.

Plus du double obtenu par les locataires!

Finalement, le bailleur a accepté de verser des indemnités allant pour certains locataires jusqu'à cinq mois de loyer net, ce uniquement en contrepartie des nuisances provoquées par la rénovation des logements. Une réduction supplémentaire est réservée en relation avec les futurs travaux d'assainissement de l'enveloppe du bâtiment.

Grâce à l'intervention de l'ASLOCA Fribourg et, surtout, de son Fonds d'aide judiciaire, les locataires ont ainsi obtenu une réduction de loyer de plus du double de celle qui leur avait été initialement proposée.



Lorsque des travaux sont prévus dans l'immeuble, la gérance doit informer les locataires à temps et verser une indemnité suffisante en raison des nuisances.



JANIQUE PERRIN
Membre du comité
ASLOCA TransJura

Passage de témoin à la section TransJura

Jocelyne Mérat Diop a remplacé Josiane Daupp comme secrétaire-caissière de la section ASLOCA TransJura début février 2019.

Le 31 janvier 2019 est une date qui restera dans la mémoire de Josiane Daupp et dans celle de la section TransJura de l'ASLOCA. En effet, pour Josiane le moment de la retraite a sonné et elle a donc passé le témoin comme secrétaire-caissière de la section à Jocelyne Mérat Diop.

Multiples engagements

La biographie de Josiane Daupp est marquée par l'engagement. Qu'il soit politique, social et bien sûr familial, l'engagement caractérise le parcours de la députée au Parlement jurassien (Parti socialiste). Très active dans la vie publique locale et régionale, Josiane Daupp a aussi tissé des liens à plus large échelle et ses compétences ont été reconnues au-delà des frontières du Jura. Elle a ainsi été vice-présidente romande de la FRC (Fédération romande des consommateurs) juste avant de reprendre le poste de secrétaire-caissière de l'ASLOCA TransJura. Mais l'engagement de Josiane avait commencé avec son activité syndicale, notamment à la FTMH dans les années 1980, un engagement en faveur des travailleurs et travailleuses qui va de pair avec son adhésion au Parti socialiste. Là aussi, les compétences de Josiane, sa connaissance des dossiers et ses convictions fortes mais toujours ouvertes au débat politique la mèneront au Parlement jurassien comme députée suppléante d'abord, puis comme députée. Dans ce cadre, elle a déposé et défendu plusieurs interventions visant au soutien de l'ASLOCA et des locataires, sans oublier les maîtres d'ouvrage d'utilité publique en demandant de nécessaires mesures d'encouragement.

Personnalité avenante

On pourrait imaginer qu'après une telle personnalité il eût été difficile de trouver une deuxième perle rare. Et pourtant, c'est ce qui attendait le comité, qui a eu le plaisir de pouvoir engager comme secrétaire-caissière à partir du 1^{er} février 2019 Jocelyne Mérat Diop. Avec à son actif une carrière comme secrétaire puis secrétaire de direction dans une fondation de la place qui s'occupe de pédagogie



Jocelyne Mérat Diop et Josiane Daupp dans les bureaux de l'ASLOCA à Delémont.

et d'éducation spécialisée, Jocelyne Mérat Diop est elle aussi engagée politiquement au niveau communal (Parti socialiste) et au niveau associatif. Personnalité avenante et compétences professionnelles confirmées caractérisent la nouvelle secrétaire de la section TransJura de l'ASLOCA. Jocelyne Mérat Diop a travaillé quelques jours en collaboration avec Josiane Daupp et bien sûr aussi avec l'avocate de la section, Maude Rennwald, avec qui elle travaillera désormais. Le passage de témoin entre les secrétaires a été marqué par l'efficacité, la confiance et le désir de poursuivre la tâche avec la même énergie. Les personnes changent, les buts de notre association restent et surtout animent celles et ceux qui, hier et aujourd'hui, les mettent au service de la population.

Grand merci à Josiane

Le comité et les membres de la section TransJura remercient de tout cœur Josiane Daupp de son travail, de sa compétence et de sa fidélité. Ils sont reconnaissants d'avoir pu tant apprendre d'une collaboratrice toujours au service de l'autre, à l'écoute des locataires, attentive à l'injustice, sensible aux inégalités. Merci Josiane et bonne retraite. Dans le même temps, le comité se réjouit beaucoup de l'arrivée de Jocelyne Mérat Diop, lui souhaite la bienvenue et un bon travail au sein de notre section. L'engagement de l'ASLOCA dans notre région est donc assuré, c'est particulièrement important en ce temps de campagne politique où le droit au logement et des loyers abordables doivent être défendus.



FRANÇOIS ZUTTER
Avocat répondant
ASLOCA Genève

Affaire genevoise: la Suisse condamnée par la Cour européenne des droits de l'homme

Fait assez rare pour être signalé, la Suisse a été condamnée par la Cour européenne des droits de l'homme. Une victoire exceptionnelle pour des locataires genevois.

La Suisse a été condamnée au motif que le Tribunal fédéral avait violé l'art. 6, § 1 de la Convention européenne des droits de l'homme (CEDH) en privant des locataires d'un procès équitable¹.

Déroulement des faits

L'affaire commence en 2008 lorsque des locataires louent une maison à Genève, pour un loyer mensuel de 8000 fr. Aucun avis officiel de fixation du loyer initial ne leur a été remis. Dès octobre 2009, les locataires ont pris du retard dans le paiement du loyer, entraînant une résiliation de bail. En date du 1^{er} septembre 2010, le bailleur a requis l'évacuation des locataires auprès de la Commission de conciliation en matière de baux et loyers. Le 27 octobre 2010, les locataires ont ouvert action en fixation du loyer initial concluant à ce que le loyer mensuel soit fixé à 3500 fr., dès le début du bail. La procédure en évacuation a été suspendue; le 1^{er} novembre 2011, le Tribunal des baux et loyers a débouté les locataires de leur procédure en fixation du loyer, jugement confirmé par la Chambre des baux et loyers de la Cour de justice en date du 3 décembre 2012. Les locataires ont recouru auprès du Tribunal fédéral, qui a finalement, par arrêt du 12 avril 2013, admis le recours des locataires et renvoyé la cause à la Chambre des baux et loyers de Genève pour nouvelle décision, soit pour la fixation du loyer depuis le 15 avril 2008. Les juridictions genevoises avaient retenu que les locataires commettaient un abus de droit en remettant en cause le loyer, abus écarté par le Tribunal fédéral².

Assistés par l'ASLOCA à Genève

Dans le cadre des procédures devant les juridictions cantonales, les locataires étaient assistés par l'ASLOCA, agissant notamment par l'intermédiaire de Pierre Stastny. On rappellera qu'à Genève l'ASLOCA peut plaider devant les juridictions des baux et loyers en tant que mandataire professionnellement qualifiée, le canton de Genève ayant fait usage de la possibilité offerte par l'art. 68 al. 2 let. d du Code de procédure civile.

Assistés par un avocat indépendant devant le TF

Pour la procédure devant le Tribunal fédéral, les locataires étaient assistés par Pierre Stastny, agissant désormais en qualité d'avocat indépendant inscrit au Barreau de Genève. La possibilité pour un avocat indépendant, employé à temps partiel par l'ASLOCA Genève, de représenter devant le Tribunal fédéral des anciens clients de l'ASLOCA avait été discutée par le Tribunal fédéral dans un arrêt du 26 février 2013 dans lequel il s'était simplement posé la question de savoir si l'avocat de l'ASLOCA satisfaisait à l'exigence légale d'indépendance selon la loi sur les avocats du 23 juin 2000, sans prendre position. Dans cet arrêt, le Tribunal fédéral avait indiqué qu'en tous les cas cette absence d'indépendance n'entraînerait pas l'irrecevabilité de l'écriture de l'avocat «*mais nécessiterait l'octroi d'un délai pour remédier à l'irrégularité, conformément à l'art. 42 al. 5 LTF*»³.

Représentation non valable selon le TF

Un mois et demi plus tard, dans l'arrêt condamné par la Cour européenne des droits de l'homme, le Tribunal fédéral s'est posé la même question et a conclu que Pierre Stastny ne satisfaisait pas à l'exigence légale d'indépendance «*car il ne peut guère conseiller les recourants dans un sens différent de celui voulu par son employeur*». Cependant, au lieu de fixer aux locataires un délai pour remédier à cette irrégularité, le Tribunal fédéral a conclu que «*les recourants ayant signé une procuration en faveur de l'avocat Stastny, il ne fait aucun doute qu'il contresignerait l'acte de recours reprenant les conclusions déjà prises en appel. Par économie de procédure, il peut être renoncé à cette formalité. En revanche, les recourants ne sauraient prétendre à l'indemnisation de leurs frais d'avocat, dans la mesure où ils ne sont pas valablement représentés*».



Le bâtiment de la Cour européenne des droits de l'homme à Strasbourg.



Des locataires genevois se sont retrouvés sans avocat et sans possibilité d'y remédier suite à une décision du Tribunal fédéral. Ils n'ont ainsi pas eu droit à un procès équitable et la Cour européenne des droits de l'homme vient de condamner la Suisse pour cette affaire.

Comme on l'a vu, au fond, le Tribunal fédéral a admis le recours des locataires, renvoyé la cause à la Chambre des baux et loyers de Genève pour fixer le loyer, arrêté les frais judiciaires à 4000 fr., mis pour moitié à la charge des locataires et pour moitié à la charge du bailleur et condamné les locataires à verser une indemnité de 2500 fr. au bailleur à titre de dépens.

Les locataires «pris au dépourvu»

La Cour rappelle que le juge doit respecter le principe de la procédure contradictoire, notamment lorsqu'il tranche un litige sur la base d'un motif invoqué d'office ou d'une exception soulevée d'office. Le droit à une procédure contradictoire ne revêt pas un caractère absolu, mais l'élément déterminant est la question de savoir si une partie a été «prise au dépourvu» par le fait que le Tribunal a fondé sa décision sur un motif invoqué d'office. «Le principe du contradictoire commande que les Tribunaux ne se fondent pas dans leur décision sur des éléments de fait ou de droit qui n'ont pas été discutés durant la procédure et qui donnent au litige une tournure que même une partie diligente n'aurait pas été en mesure d'anticiper».

La Cour rappelle que ces principes s'appliquent également aux décisions en matière de frais, même s'il s'agit d'un aspect subsidiaire du procès. La Cour a également rappelé

que le principe du contradictoire est celui de l'égalité des armes, étroitement liée en eux, soit des éléments fondamentaux de la notion de «procès équitable» au sens de l'art. 6, § 1 CEDH.

La Cour rappelle que l'art. 40 de la loi sur le Tribunal fédéral donnait aux locataires le droit d'être représentés par un avocat de leur choix, ce qu'ils ont fait en signant une procuration en faveur de Pierre Stastny le 18 janvier 2013.

La Cour en déduit que «les requérants avaient remis la défense de leurs intérêts entre les mains d'un avocat qui paraissait apte à les représenter devant le Tribunal fédéral. Ils ont donc été pris au dépourvu par la tournure imprévisible et inattendue que la décision du Tribunal fédéral de disqualifier leur avocat a donnée à la procédure».

La Cour relève donc que le Tribunal fédéral a privé les locataires de représentation après avoir soulevé d'office la question de la capacité de Pierre Stastny à agir et sans que les locataires en aient été informés, qu'ils aient été entendus et mis en condition de remédier à l'irrégularité, comme prévu pourtant expressément par l'art. 42 al. 5 LTF.

Le Tribunal fédéral a privé les locataires de représentation

La Cour considère dès lors «que la décision du Tribunal fédéral de les priver de représentation, prise en l'absence de contradictoire, les

a ipso facto objectivement placés dans une situation de net désavantage par rapport à la partie adverse, laquelle était valablement représentée et a pu par conséquent bénéficier des dispositions de l'art. 68 LTF».

La Cour a donc conclu qu'une atteinte avait été portée au droit des locataires à un procès équitable et partant qu'il y a eu une violation de l'art. 6, § 1 CEDH.

En conséquence, la Suisse a été condamnée à verser aux locataires 2334 euros pour dommage matériel (correspondant aux dépens auxquels les locataires avaient été condamnés par le Tribunal fédéral) et à 7000 euros de dépens pour la procédure devant la Cour européenne des droits de l'homme. À noter que cet arrêt a été rendu à l'unanimité des membres de la Cour.

¹ Cour européenne des droits de l'homme, affaire Rivera Vazquez et Calleja Delsordo c/ Suisse, arrêt du 22 janvier 2019.

² Arrêt du Tribunal fédéral du 12 avril 2013, cause 4A_38/2013 publié partiellement au Recueil Officiel ATF 139 III 249.

³ Arrêt du Tribunal fédéral du 26 février 2013, cause 4A_609/2012 publié partiellement dans les ATF 139 III 145.



ANNE BAEHLER BECH
Secrétaire générale
ASLOCA Vaud

Rebecca Ruiz au Conseil d'Etat

Les Vaudois sont appelés aux urnes le 7 avril prochain pour le deuxième tour de l'élection complémentaire au Conseil d'Etat.

Comme il est d'usage en cas d'élection, l'ASLOCA vous invite à voter et à faire voter pour les candidats qui, militants actifs au sein de notre association, s'engagent concrètement pour que chacun puisse se loger selon ses moyens et selon ses vœux.

Pour lutter contre la pénurie, préserver le parc locatif des pressions spéculatives et favoriser la construction de logements à loyer abordable, notre canton s'est doté depuis deux ans d'une loi pro-active, à savoir la loi sur la préservation et la promotion du parc locatif (LPPPL). Afin de produire des effets rapides, cette loi doit être soutenue et activée. La voix qualifiée de celles et ceux qui veulent améliorer la protection des locataires doit donc se faire entendre et la présence de telles personnalités au Conseil d'Etat est dès lors indispensable.

Rebecca Ruiz est membre depuis 2011 du comité de la section de Lausanne et s'est ainsi engagée depuis de nombreuses années pour la protection des locataires. Rebecca Ruiz connaît les enjeux en matière de logement et saura ainsi s'impliquer pour une politique favorable aux causes défendues par l'ASLOCA. Elle mérite le soutien des locataires et nous vous invitons à soutenir sa candidature pour le Conseil d'Etat.

Anne Baehler

La pénurie continue de sévir dans de nombreuses régions du canton, avec des loyers qui deviennent impayables, voire indécents. Les locataires font également les frais de projets de rénovation ou de densification pensés sans eux, et qui visent bien souvent la maximisation du profit.

Au Conseil d'Etat, je souhaite:

- m'engager pour une application stricte, en cas de transformation de logements, des règles de la nouvelle LPPPL;
- promouvoir la construction de logements à loyer abordable;
- veiller aux besoins spécifiques des jeunes en formation et des seniors en matière de logement.

Rebecca Ruiz



L'Asloca Vaud recherche des juges assesseurs pour le Tribunal des baux

Des postes sont actuellement vacants. L'Asloca Vaud recherche ainsi:

- 1 juge assesseur représentant les locataires pour l'arrondissement de La Côte (districts de Nyon et de Morges);
- 1 juge assesseur représentant les locataires pour l'arrondissement de la Broye et du Nord Vaudois (districts de Broye-Vully, du Gros-de-Vaud et du Jura-Nord vaudois).

Les juges assesseurs sont nommés par arrondissement judiciaire et doivent pour ce faire y vivre ou y travailler. L'activité de juge assesseur est une activité sans horaire fixe et très variable car elle dépend du nombre de causes déposées devant le Tribunal. Elle représente en moyenne une à deux journées par mois et est rémunérée par indemnités. Dite activité implique la participation à des audiences et à des délibérations ainsi que l'examen et la préparation de dossiers à consulter sur place ou par voie de circulation.

Cette fonction est accessible à toute personne majeure, de moins de 75 ans et de nationalité suisse. S'il n'est pas indispensable de disposer d'une formation juridique complète pour exercer cette charge, une bonne connaissance du droit du bail et de sa jurisprudence est cependant exigée. Vous êtes intéressé-e par l'exercice d'une telle charge et répondez aux exigences mentionnées ci-dessus. Alors n'hésitez pas et proposez sans délai votre candidature par courriel, en y joignant votre CV, à l'adresse suivante: asloca-vd@bluewin.ch.



CONSULTATIONS HORAIRE & ADRESSES

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Rue des Pâquis 35
Case postale 2104
1211 GENÈVE 1
T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22
E: asloca.romande@asloca.ch
Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG
Case postale 18
1774 COUSSET
T: 0848 818 800 (tarif local)
Permanence téléphonique:
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15
E: asloca-fribourg@bluewin.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)
Consultation sans rendez-vous:
Rue Saint-Pierre 2, 1700 FRIBOURG
(2^e étage, entrée Fiduciaire FIDAF)
mercredi: 18 h - 19 h
(juillet-août: cf. boîte vocale)

BULLE

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

ROMONT

Centre portugais
Route de la Condémine 3
1680 ROMONT
Consultation sans rendez-vous:
1^{er} et 3^e jeudis du mois: 19 h - 20 h
(sauf au mois d'août)

GENÈVE

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

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA
Case postale 46
2800 DELÉMONT 1
T: 032 422 74 58
Permanence téléphonique:
jeudi: 17 h - 19 h
vendredi: 10 h - 11 h 30
E: transjura@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE
c/o ASLOCA BERNE
Rue Monbijou 61
3007 BERNE
T: 0848 844 844
Consultation sur rendez-vous

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL
Rue des Terreaux 1
Case postale 1673
2001 NEUCHÂTEL
T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26
Consultation sur rendez-vous
E: aslocane@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

LA CHAUX-DE-FONDS

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

VALAIS

ASLOCA VALAIS
Rue de l'Industrie 10
Case postale 15
1951 SION
T: 027 322 92 49
Consultation sur rendez-vous
Permanence téléphonique:
mardi: 9 h 30 - 11 h et 13 h 30 - 17 h 30
mercredi: 9 h - 11 h
jeudi: 9 h 30 - 11 h et 14 h 30 - 17 h 30

SION

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

MARTIGNY

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

MONTHEY

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

VIÈGE

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

VAUD

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

ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9
Case postale 16
1522 LUCENS
T: 021 906 60 45 / F: 021 906 62 32
Consultation sur rendez-vous
Permanence téléphonique:
lundi et mercredi: 8 h - 11 h
E: asloca.broye@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

ASLOCA INTERSECTIONS

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

LAUSANNE

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

MORGES

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

RENENS

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

YVERDON-LES-BAINS

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

ASLOCA LA CÔTE

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

NYON

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

ROLLE

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

ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

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

AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

MONTREUX

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

ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62
E: asloca.info.vevey@bluewin.ch
(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)
Consultation sans rendez-vous:
lundi: 18 h - 20 h/jeudi: 17 h - 19 h
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

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

DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

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

Nom/Prénom _____
Adresse postale _____
NPA/Localité _____
Date et signature _____

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

Nouvelle stratégie à la Ville de Berne

Le Conseil communal de la ville de Berne a présenté sa stratégie du logement à fin octobre. Sous l'appellation «Ville résidentielle de la diversité», cette stratégie vise entre autres à ce que la moitié des 8500 nouveaux logements attendus d'ici à 2030 soit créée dans le segment des loyers ou prix modérés. La Ville peut construire davantage elle-même et promouvoir les maîtres d'ouvrage d'utilité publique. Elle mise à cet effet sur la «qualité et la diversité de l'habitat et des espaces extérieurs» et entend «renforcer l'habitat autogéré».

Source: *Le Bund*

Genève: le loyer dépend de la durée d'occupation du logement

Dans le canton de Genève, les nouveaux locataires paient entre 60 et 94% de plus que ceux installés depuis plus de 20 ans. En 2018, dans le canton de Genève, les loyers des



@ Lionel Allorge

La construction de logements à prix ou loyers modérés devrait s'intensifier en ville de Berne ces prochaines années.

logements qui ont été attribués à de nouveaux locataires au cours des douze derniers mois sont entre 17% et 36% plus élevés.

La variation annuelle des loyers est de l'ordre de 0,9% en général, mais s'élève à 9,6% lorsqu'il s'agit de loyer libre, avec changement de locataire! Sans changement de locataire, la hausse est de 0,1% et dans les appartements à loyer subventionné, il y a au contraire une baisse de 1,1%. Le loyer dépend donc fortement de la durée d'occupation du logement. Pour les quatre-pièces, le loyer moyen d'un logement à loyer libre occupé depuis moins de trois ans par le même locataire est environ 70% plus élevé que celui d'un logement occupé depuis plus de 20 ans. Cet écart augmente avec le nombre de pièces. Les loyers des logements dont le locataire change sont en effet réajustés aux prix du marché...

Source: *ge.ch*

Il explique: «Les Noirs vivent toujours dans des bidonvilles ou dans des camps de squatteurs. Si vous faites un tour dans cette province, vous verrez beaucoup de Noirs qui se trouvent un bout de terrain vide et se construisent une cabane, juste pour avoir un abri au-dessus de leur tête. La sagesse du projet d'expropriation, sous la tutelle de l'Etat, c'est que l'Etat pourrait construire des logements sociaux, même au milieu de Sandton, qui est un quartier très cher de la ville!»

Source: *rfi*

Conférence «Housing for all»

Les logements abordables sont une ressource limitée dans les villes européennes.

L'UE estime le déficit d'investissements dans les logements abordables à près de 57 milliards d'euros par an. La conférence internationale «Housing for All», qui s'est tenue début décembre 2018 à Vienne, s'est penchée sur cette problématique. Une constatation: il y a plus de 220 millions de foyers dans l'UE - mais 82 millions d'Européens n'arrivent pas à avoir accès à des logements abordables car les prix des logements et des loyers ont augmenté massivement dans les villes depuis de nombreuses années. La part des revenus dépensés dans un foyer pour le logement doit être réduite drastiquement d'actuellement 40% des revenus totaux du foyer à 25% car le coût de la vie a augmenté sans que les salaires n'augmentent autant.

Source: *leleopard.com*

Expropriation en Afrique du Sud

Le président sud-africain, Cyril Ramaphosa, prévoit une vaste expropriation des propriétaires fonciers. Les terres agricoles des grands fermiers blancs sont les premières visées, mais pas seulement: ce projet, aux contours encore flous, concerne également les villes. Le projet présidentiel n'est pas seulement une réforme agraire, mais également une réforme foncière. Tokelo Nhlapo, des Economic Freedom Fighters, mouvement politique prônant la nationalisation et la redistribution de ces terrains, a justement comme priorité le logement décent.

Poste CH SA

CH - 1211 GENÈVE 1
JAB



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal Romande
N°239 mars 2019

Tiré à 90'088 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

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

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

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

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

Comité de rédaction:
Anne Baehler Bech, Christian Dandrès,
Marie-Claire Jeanprêtre Pittet, Janique
Perrin, Carlo Sommaruga, Elodie Sur-
chat, Rita Theoduloz, François Zutter

Ont aussi contribué à ce numéro:
Caro, Pitch Comment, Charles Guerry,
Jehan Khodl, David Marchon.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Pressor, Delémont