

Droit au

logement

Le journal de l'ASLOCA

www.asloca.ch



ASLOCA

Rolf Hegetschweiler
Tony Dettling,
et Pascal Couchepin



Les liquidateurs de la protection des locataires

(Photo: Interfoto)

JAB
1006 Lausanne

Postcode 1

N° 154 / Mai 2002
Tirage: 80 600

rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

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

Révision du droit du bail

La voie de la négociation

- 6 Pénurie de logements
Les effets
sur les candidats
locataires
- 8 Les dossier de DAL
L'amiante,
un problème
d'actualité

Les liquidateurs de la protection des locataires

La longue bataille qui se livre aux Chambres fédérales à propos des loyers donne l'image d'une mêlée confuse, au cours de laquelle les retournements de situation se succèdent sans que le dénouement n'apparaisse.

En mars dernier, le plénum du Conseil national a renvoyé le contre-projet à sa commission des affaires juridiques, sous prétexte de réétudier la solution dite de l'«accord romand». Il s'agit d'un incident de procédure parlementaire assez significatif: le lobby immobilier alémanique, dans le parlement, fait tout pour saboter toute solution qui n'aboutirait pas à une liquidation partielle ou totale de la protection des locataires.

Malheureusement, le conseiller fédéral Pascal Couchepin n'arrive pas à prendre en main la situation et à faire de l'ordre dans les rangs de la droite du parlement. Il en aurait l'occasion en rejoignant les partisans de la solution «romande» élaborée par l'ASLOCA et les milieux immobiliers romands. Pascal Couchepin, une fois de plus, a démontré l'inclination de son cœur pour la place financière zurichoise. Il a ainsi vilipendé le droit du bail et l'«accord romand» en les qualifiant de «*droit soviétique*» (sic!), transformant ainsi M^{me} Claudine Amstein en une sorte de Brejnev de la Côte lémanique. Surprenant et injuste!

L'«accord romand», négocié entre l'ASLOCA, la FRI (Fédération romande immobilière) et l'USPI

Le chaos parlementaire accroît toujours davantage les chances de succès de notre initiative en votation populaire



(Photos: Keystone)

Tony Dettling, Rolf Hegetschweiler et Pascal Couchepin, une fois de plus, ont démontré l'inclination de leur cœur pour la place financière zurichoise.

Les députés Tony Dettling, Rolf Hegetschweiler et leurs amis n'acceptent aucune solution équivalente ou plus performante en faveur des locataires que celle de la loi actuelle. Au pire pour eux, ils préfèrent encore en rester au droit actuel plutôt que de lâcher quoi que ce soit en faveur des locataires.

Cet acharnement des milieux immobiliers alémaniques est à l'origine du chaos parlementaire. Leurs représentants multiplient les propositions diverses, variées et désordonnées pour saboter le travail des élus.

(Union suisse des propriétaires d'immeubles), constitue le seul compromis raisonnable au plan parlementaire. A défaut, l'initiative pour des loyers loyaux restera la seule solution réaliste, grâce à une votation populaire, pour sortir de l'impasse.

Conclusion: le chaos parlementaire accroît toujours davantage les chances de succès de notre initiative en votation populaire. ■

Conseil national

« L'accord romand » part favori

Lors de la session de juin 2002, au Conseil national, deux concurrents prendront place sur les starting-blocks: «l'accord romand» (voir p. 4) et la proposition du conseiller national PDC valaisan Jean-Michel Cina. Ce dernier a, en fait, repris la proposition de la majorité de la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats, rejetée par les sénateurs en décembre 2001. Selon ce modèle, le loyer initial ne serait pas considéré comme abusif s'il n'excède pas la moyenne des loyers comparatifs «Geiger» augmentés de 15%. En cours de bail, outre les travaux à plus-value, le critère de hausse serait l'adaptation, une fois par an, au 100% de l'indice suisse des prix à la consommation.

proposition Cina. La compétition sera cependant serrée. Alors que les trois fédérations de l'ASLOCA (romande, alémanique, tessinoise), d'une part, et les représentants des propriétaires romands, d'autre part, ont réussi à surmonter leurs dissensions pour choisir la voie de la négociation, les propriétaires alémaniques leur opposent l'arrogance d'un discours dogmatique et ultralibéral pour s'opposer à «l'accord». Pour mémoire, les propriétaires se sont enrichis, sur le dos des locataires, de 18,8 milliards de francs entre 1989 et 1999 en raison de la non-répercussion de la baisse du taux hypothécaire sur les loyers. Après avoir obtenu l'argent du beurre, les propriétaires alémaniques veulent encore obtenir le sourire de la crémière. Ils sont hostiles à la voie négociée car ils veulent une révision du droit du bail qui permette de fortes et régulières hausses de loyer. Leur opposition à «l'accord romand» souffre cependant terriblement de l'absence d'arguments pertinents et fondés, à tel point que l'on peut sérieusement se demander s'ils connaissent quelque chose en matière de droit du bail. Leur stratégie sera de tenter, lors des débats au Conseil national, de tuer «l'accord romand» en proposant, par le biais du

conseiller national Rolf Hegetschweiler, représentant de l'Association des propriétaires alémaniques (HEV), des modifications totalement inacceptables car synonymes d'explosion des loyers vers le haut. Si «l'accord romand» devait être modifié par le parlement, sans l'accord de ses signataires, la voie négociée mourra de sa moins belle mort.

Déjà en tant que telle, et outre le fait qu'elle se fonde sur les loyers comparatifs, la proposition Cina est boiteuse. Elle pourrait en effet constituer une base légale pour des résiliations de bail, les propriétaires n'ayant d'autre recours que de mettre fin au contrat pour pouvoir louer plus cher. Les représentants des propriétaires alémaniques l'ont au surplus soutenue en commission uniquement dans un but tactique. Ils veulent y réintroduire, lors des débats de juin 2002, outre l'indexation, des possibilités de hausses en cours de bail sur la base des loyers comparatifs «Geiger» additionnés de 15%¹, soit un droit du bail qui soit unilatéralement en faveur des propriétaires.

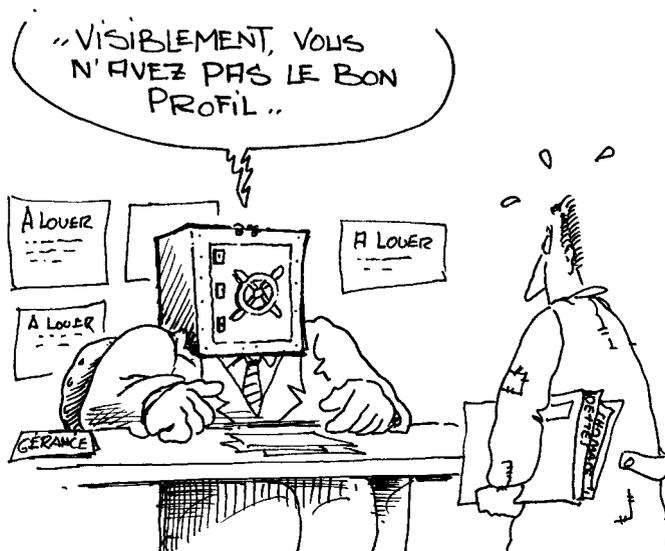
L'ASLOCA se battra farouchement sur tous les fronts: pour son initiative populaire fédérale «pour des loyers loyaux» et contre tout contre-projet moins favorable aux locataires que le droit actuel

Le discours arrogant des milieux immobiliers alémaniques

«L'accord romand» détient la «pool position» puisque, le 23 avril 2002, la Commission des affaires juridiques du Conseil national l'a préféré, une nouvelle fois, par 13 voix contre 11, à la

La paix du logement est fragile!

Un rejet par le parlement fédéral du projet de révision du droit du bail proposé par l'ASLOCA, la FRI et l'USPI aura pour effet de polariser le débat. Chacune des parties reprendra ses billes. Le drapeau blanc sera rangé dans un placard. L'ASLOCA se battra alors farouchement sur tous les fronts: pour la meilleure révision, soit pour son initiative populaire fédérale «pour des loyers loyaux» et contre tout contre-projet moins favorable aux locataires que le droit actuel. Les fossoyeurs de «l'accord romand» devront alors assumer les responsabilités politiques de leur dogmatisme.



3

Droit au logement n° 154

Mai 2002

Valérie Garbani

Révision du droit du bail

La voie de la négociation

L'initiative populaire «*pour des loyers loyaux*» donne bien du fil à retordre au Conseil fédéral et aux parlementaires. Malgré de nombreux efforts intellectuels, aucune étincelle ne vient illuminer le palais fédéral: aucun contre-projet indirect n'est propre à rivaliser avec l'initiative de l'ASLOCA. Les opposants à notre proposition de révision du droit du bail ne trouvent pas l'œuf de Colomb. Ils s'empêtrent dans des propositions qui ne satisfont ni les représentants des locataires ni les représentants des propriétaires ou alors uniquement les propriétaires.

L'allergie des romands aux loyers «Geiger»

L'Office fédéral du logement, par son directeur, M. Gurtner, n'a certes pas ménagé sa peine. Une première mouture de contre-projet indirect à notre initiative a été presque unanimement rejetée en procédure de consultation. Il s'est donc remis à la tâche pour nous proposer un modèle de droit du bail fondé sur les loyers comparatifs de type «Geiger». En dépit du fait que nous respectons le travail fourni par les fonctionnaires de Pascal Couchepin, nous ne pouvons accepter cette méthode de contrôle du caractère abusif des loyers, précisément parce qu'elle n'offre aucune garantie de véritable contrôle, de transparence. Les loyers «Geiger» ne sont pas des réelles statistiques mais un échantillonnage. La moyenne des loyers comparatifs sera construite par prélèvement de certains loyers et non de tous les loyers. Or, rien ne nous garantit que les loyers modérés seront intégrés dans cette moyenne. Les conséquences de l'application des loyers comparatifs seront, du point de vue de l'ASLOCA, une explosion des loyers vers le haut ainsi que des résiliations de bail en cascade. La



(Photo: G. Berger)

Fédération romande immobilière (FRI) et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier (USPI) sont également opposées aux loyers «Geiger», cela par crainte d'une étatisation des loyers, d'un droit du bail bureaucratique.

Forts de cette allergie commune aux loyers comparatifs, l'ASLOCA Fédération romande et les milieux immobiliers romands se sont réunis autour d'une table ronde. Leurs négociations ont débouché sur un accord, désigné: «accord romand». Comme pour toute négociation, son résultat n'est pas parfait, mais cet accord a le mérite de respecter un équilibre entre les intérêts des locataires et ceux des propriétaires. Il se fonde sur le droit du bail actuel mais il élimine le plus grave défaut, soit les brusques et massives hausses de loyer découlant de la hausse du taux hypothécaire, en supprimant tout lien entre ces deux éléments.

Le contenu de «l'accord romand»

Comme en droit actuel, le loyer initial est fixé librement. En cas de contestation, son caractère abusif est contrôlé sur la base du rendement net de la chose louée ou des loyers usuels de la localité ou du

quartier (5 objets comparables), soit par référence à la méthode dite absolue. En cours de bail, référence à la méthode dite relative. Le bailleur ne pourra augmenter le loyer qu'en fonction de l'évolution du 80% de l'indice suisse des prix à la consommation. Si le bail est conclu pour une durée minimale de cinq ans, l'indexation pourra être de 100%. Toujours comme en droit actuel, le locataire qui se voit notifier une hausse de loyer pourra s'y opposer en se prévalant du rendement excessif de la chose louée et, corollairement, confronté à une demande de baisse, le bailleur pourra lui opposer un rendement insuffisant. Dans certaines hypothèses exceptionnelles, les parties pourront, en cours de bail, invoquer la méthode absolue pour requérir une hausse, respectivement une baisse de loyer.

Alémaniques et Tessinois ont adhéré à la voie pragmatique

«L'accord romand» est soutenu par l'ensemble de l'ASLOCA et par l'ensemble des milieux immobiliers romands. La voie négociée est moins ambitieuse que l'initiative «*pour des loyers loyaux*». Cette révision modeste améliore cependant notablement la protection des locataires. Elle est bien meilleure que la méthode des loyers comparatifs et que le droit du bail actuel. Or, une progression à petits pas vaut mieux que le statu quo, scénario qui se concrétiserait en cas d'échec en votation populaire de notre initiative et en cas de succès d'un référendum contre les loyers comparatifs. ■

Valérie Garbani

La voie négociée est moins ambitieuse que l'initiative «pour des loyers loyaux». Cette révision modeste améliore cependant notablement la protection des locataires

Pour un moratoire sur les antennes de téléphonie mobile

Nouvelle initiative populaire fédérale



L'initiative «pour un moratoire sur les antennes de téléphonie mobile» a été lancée en mars 2002.

Lorsque des habitants se plaignent de problèmes de santé (migraines, insomnies, nausées, notamment) survenus après la mise en fonctionnement d'une antenne de téléphonie mobile dans le voisinage, il incombe toujours à ces personnes de prouver que les rayons non ionisants sont à l'origine des troubles de santé. Or, une telle preuve est en pratique impossible, d'autant qu'elle expose les plaignants à des frais d'expertise excessivement élevés.

L'initiative reverse donc le fardeau de la preuve. Selon elle, il faut cesser d'installer de nouvelles antennes ou d'agrandir des antennes existantes, tant que l'innocuité des rayons non ionisants et des champs électromagnétiques n'aura pas été démontrée scientifiquement. En pratique, la preuve est donc mise à la charge des compagnies opératrices de téléphonie mobile.

Les initiants pensent que les enfants, les femmes enceintes et les personnes âgées encourent plus de risques pour leur santé.

Actuellement, 8000 antennes ont été installées. Avec l'introduction de la nouvelle technologie UMTS et le développement séparé des ré-

seaux par les trois opérateurs, il y en aura bientôt 20 000 en Suisse.

Notre commentaire

Cette initiative correspond bien à l'inquiétude qui se développe en Suisse à la suite de la multiplication des antennes de téléphonie mobile. L'idée portée par les initiants est très radicale en apparence, car elle veut stopper toute nouvelle pose d'antennes.

En pratique toutefois, la procédure de récolte des signatures et d'examen de l'initiative par le parlement dure plusieurs années. Entre-temps, les antennes vont se multiplier et couvrir le territoire.

De plus, les rayons non ionisants et leurs effets ont été peu étudiés par la science. Il va falloir de très nombreuses années aux scientifiques pour établir la nocivité de ces rayons et les moyens de la combattre.

Il y a une grande contradiction entre l'engouement du public pour la téléphonie mobile (or, l'usage même du téléphone mobile est vraisemblablement dangereux pour la santé!) et les manifestations d'habitants contre l'installation d'antennes dans les quartiers. Le comité d'initiative répond à cette contradiction en disant: «N'utilisez votre portable que de

manière modérée et seulement si nécessaire; de la sorte, la pression pour la création de nouvelles antennes diminuera.»

Au plan politique, cette initiative offre des perspectives intéressantes.

a) Elle pourrait permettre d'unifier, au niveau national, les mouvements d'habitants, qui restent très dispersés et qui souvent s'épuisent dans des démarches légales décevantes.

b) Si l'initiative aboutit, elle pourrait permettre de mieux combattre l'arrogance des compagnies opératrices, qui se désintéressent des problèmes de santé publique qu'elles provoquent. Par exemple, on pourrait, grâce à l'initiative, obtenir que des enquêtes scientifiques de santé soient entreprises et financées sur une large échelle. ■

Nils de Dardel

Celles et ceux qui souhaitent signer cette initiative peuvent écrire à:

Moratoire sur les antennes de téléphonie mobile
Case postale 321
8029 Zurich
ou sur le site: www.antennenmoratorium.ch

L'initiative

Les dispositions transitoires de la Constitution fédérale du 18 avril 1999 sont modifiées comme suit:

Art. 197 (nouveau)

1. Disposition transitoire ad art. 74 (Protection de l'environnement) (nouvelle).

¹ Aucune installation émettrice à caractère privé ou commercial utilisée pour la radiocommunication, notamment pour la téléphonie mobile, l'UMTS (Universal Mobile Telecommunications System), le WLL (Wireless Local Loop) ou le LAN radio (Local Area Network), ne sera construite ni aucune installation existante ne sera agrandie tant que l'innocuité des rayons non ionisants pulsés et des champs magnétiques ou électromagnétiques pulsés, compte tenu de leurs effets non thermiques également, n'aura pas été démontrée. Toute procédure d'autorisation en cours est suspendue tant que cette innocuité n'aura pas été démontrée.

2. La présomption de nocivité visée à l'art. 1 ne pourra être levée que par la loi.

Les effets de la pénurie de logements sur les candidats locataires

Surveillance des données

Vous trouverez le contenu complet des recommandations du préposé fédéral à la protection des données à l'adresse Internet suivante:

<http://www.edsb.ch/f/doku/empfehlungen/miete.htm>

6

Droit au logement n° 154

Mai 2002



Ainsi que nous l'avons déjà évoqué récemment dans les colonnes de DAL, la pénurie d'appartements se fait sentir de plus en plus durement pour les locataires des régions urbaines, statistiques à l'appui. La première conséquence est naturellement le risque de pratiques abusives de la part des bailleurs les moins scrupuleux, en particulier lors de la conclusion du bail. Devant le nombre grandissant de candidats se présentant pour un appartement à louer, les régies se per-

mettent parfois des ingérences intolérables dans la vie privée des candidats. S'il est en effet parfaitement normal que le bailleur se renseigne sur la solvabilité de son futur locataire, il y a toutefois des limites à ne pas franchir.

Des gérances engagent de véritables «détectives» par le biais de sociétés de renseignements, qui établissent des rapports sur le «profil» du candidat. Ces sociétés n'hésitent donc pas à télépho-

ner à l'employeur afin de déterminer si le locataire «*donne satisfaction dans son travail*», ou à se renseigner dans son entourage sur sa réputation!

Contre ces abus, des recommandations ont été émises par le Préposé fédéral à la protection des données (voir dans la marge).

La récapitulation ci-dessous, qui rassemble les questions les plus courantes, indique dans quelles conditions les questions posées sont autorisées ou pas.

A quoi faut-il veiller ?

La collecte de données par le biais de formulaires d'inscription est en principe autorisée. Ces considérations sont également valables pour les listes d'attente. Néanmoins, le bailleur ne doit requérir auprès des locataires que les données dont il a effectivement besoin selon des critères objectifs. Si le bailleur a besoin d'informations qui vont au-delà des indications fournies sur le formulaire d'inscription, il doit au préalable recueillir le consentement du locataire. Le consentement du locataire est présumé dans les cas suivants sans devoir être expressément requis :

- * les questions posées n'empiètent pas trop sur la sphère privée (notamment pas de questions gênantes);
- * le but de la question – notamment le lien avec la conclusion du contrat – est clairement perceptible;
- * le caractère tacite du consentement est mentionné;
- * les locataires potentiels n'ont pas à craindre de ne pas être choisis s'ils ne répondent pas à toutes les questions.

Lorsque le bailleur est obligé de fournir à certaines autorités des renseignements sur ses locataires, il ne requerra ces données qu'au moment de la conclusion du contrat (type de permis de séjour, taxation fiscale par exemple).

1. En l'absence de conditions particulières, seules des données minimales seront collectées, par exemple:

* nom, prénom, adresse, date de naissance, profession des personnes figurant comme parties au contrat de bail;

* nationalité suisse ou étrangère;

* personnes ne figurant pas comme parties au contrat: enfants (nombre, âge et sexe des enfants), adultes (nombre, lien de parenté éventuel de ces personnes entre elles ou avec le locataire potentiel);

* contrat de sous-location existant ou envisagé;

* utilisation de l'appartement également comme appartement du conjoint (domicile familial);

* revenu par catégories de revenus (par tranches de 10 000 francs jusqu'à 100 000 francs ou question concernant le rapport entre loyer et revenu);

* poursuites engagées au cours des deux dernières années;

* animaux domestiques;

* nom et adresse du bailleur précédent (à indiquer comme question facultative);

* qualités requises de l'appartement (caractéristiques souhaitées des locaux);

* références (à indiquer comme question facultative).

2. Les données suivantes ne seront collectées que lorsque le bailleur est soumis à une obligation légale de déclaration à une autorité. En outre, elles le seront uniquement auprès des personnes à propos desquelles une telle déclaration est requise.

* confession;

* état civil, date du mariage, de la séparation ou du divorce;

* droit de cité/nationalité (catégorie de permis, durée du séjour en Suisse);

* lieu d'origine;

* adresse et numéro de téléphone de l'employeur, durée du contrat de travail.

3. Certaines données ne peuvent être collectées que dans des conditions particulières (en cas d'obligation légale, d'objectif statutaire de la régie, et autres motifs particuliers), par exemple:

* confession;

* état civil, date du mariage, de la séparation ou du divorce;

* nationalité, catégorie de permis de séjour, durée du séjour en Suisse;

* adresse et numéro de téléphone de l'employeur, durée du contrat de travail;

* instruments de musique;

* horaires de travail irréguliers;

* véhicules utilisés, marques des véhicules, numéros de plaques, valeur du/des véhicule(s);

* nombre de déménagements au cours des années écoulées;

* motif du déménagement;

* nombre de pièces et loyer de l'ancien appartement;

* utilisation de l'ancien appartement;

* utilisation prévue du nouvel appartement;

* durée probable de la location;

* invalidité (uniquement pour la location d'appartements destinés aux invalides).

4. Parmi les questions non autorisées, on peut relever:

* si la situation sur le marché du logement contraint à la conclusion du contrat de bail;

* qualité de membre du locataire ou d'une autre personne d'une organisation de protection des locataires;

* intérêt à conclure une opération jumelée, notamment un contrat d'assurance avec la régie immobilière en question;

* maladies chroniques;

* données uniquement ponctuelles sur la situation financière du locataire qui dépassent ce qui est en principe autorisé d'ordinaire, mais qui ne donnent pas une image complète de sa situation financière (par ex. questions concernant des contrats de leasing, en particulier dettes restantes sur des achats de meubles; cessions de salaire). ■

Défendre ses droits

Bulletin de commande

de l'ouvrage de David Lachat « **Le bail à loyer** »

___ exemplaire(s) broché(s) à Frs 65.-/pièce

___ exemplaire(s) relié(s) à Fr. 75.-/pièce

du « **Guide pratique du locataire** »

___ exemplaire(s) à Fr. 25.- (membre de l'ASLOCA)

___ exemplaire(s) à Fr. 30.- (non-membre)

Nom: _____ Prénom: _____

Adresse exacte: _____

N° postal: _____ Localité: _____

Date: _____ Signature: _____

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

7



L'amiante

Un problème toujours d'actualité

L'amiante est un minéral qui cause des dommages à la santé lors d'inhalation de fines fibres. Il est considéré comme cancérigène

L'amiante, un sujet qui défraie régulièrement la chronique:

- 300 000 plaintes contre l'entreprise ABB Outre-Atlantique;
- plaintes pénales des anciens employés émigrés italiens contre la maison Eternit dans le canton de Glaris;
- dénonciation des conditions de travail des employés engagés dans les mines d'extraction d'amiante en Afrique du Sud.

Le sujet était déjà d'actualité en Suisse à la fin des années 70...

Où en est-on aujourd'hui ?

L'amiante regroupe six sortes de minéraux dont les noms sont dans l'ordre d'importance: le chrysotile ou amiante blanc (env. 90% du marché mondial), l'amosite (amiante brun), la crocidolite (amiante bleu) et, dans une moindre mesure, l'anthophyllite, la trémolite et l'actinote. Les principaux lieux d'exploitation com-

merciale sont le Canada, la Russie, l'Australie et l'Afrique du Sud. A noter que les Français ont également exploité une mine à Canari (Corse) et l'on trouve également des gisements, inexploitable commercialement, en Suisse. Certains pays, dont la Russie et le Canada, exploitent toujours ces minéraux. Ses propriétés physico-chimiques (incombustibilité, résistance aux hautes températures, résistance mécanique élevée, résistance aux attaques acides, flexibilité, capacité de filage, de tressage), ainsi que son bas prix font que son utilisation a été massive. L'amiante a été utilisé pur ou mélangé à d'autres substances minérales ou organiques dans plus de 3000 produits dans de nombreux domaines, tels que la construction, l'industrie, l'industrie automobile, la construction navale, le matériel ferroviaire, le génie civil, ainsi que pour des utilisations domestiques.

Mais il existe un revers à cette médaille. L'amiante est un minéral qui cause des dommages à la santé lors d'inhalation de fines fibres. Il est considéré comme cancérigène

de classe de toxicité 1-2 par l'UICC (Union Internationale Contre le Cancer). Les maladies irréversibles qui se déclarent suite à l'inhalation de fibres d'amiante sont le cancer du poumon et le mésothéliome pleural et péritonéal, qui sont des cancers spécifiques à l'amiante. Il existe également l'asbestose, liée à de fortes expositions à l'amiante, qui est normalement réversible. C'est pourquoi plusieurs pays ont banni l'utilisation de l'amiante. La Suisse a interdit l'usage du minéral cancérigène dès 1990 et a donné un moratoire pour certains produits difficiles à remplacer jusqu'en 1995. Une interdiction globale de l'amiante se profile également pour l'Union européenne en 2005.

Il est surprenant de constater que des études réalisées au début du siècle passé ont prouvé les effets nocifs de l'amiante. Malgré cette constatation, l'importation et l'utilisation massive de l'amiante ont démarré en Suisse dès les années 50, et jusque dans les années 90.



(Photo: Keystone)

Qualité

Il convient de se remémorer qu'il reste encore beaucoup d'amiante en Suisse, malgré les interdictions de l'utilisation ainsi que de la commercialisation de matériaux contenant de l'amiante. Cela implique que des opérateurs d'entretien ou de maintenance sont en permanence exposés à des fibres cancérogènes. De plus, les rénovations et démolitions de bâtiments se faisant environ tous les 30 ans, de nombreux travailleurs risquent encore de se trouver en contact avec ce matériau nocif.

Dispositions légales

En 1985, l'OFPE (Office Fédéral de la Protection de l'Environnement) a établi une liste de 4000 constructions traitées avec du flocage d'amiante. Il faut savoir que cette liste a été réalisée selon les indications fournies par trois des plus grandes entreprises ayant réalisé ces travaux. Elle n'est donc en aucun cas exhaustive. Cette liste a été reprise et rendue publique le

8 octobre 1985 dans le journal de la FOBB.

Le législateur a mis en place un certain nombre de lois, directives et recommandations qui devraient permettre de maîtriser les problèmes liés à l'amiante.

La directive 6503 éditée par la CFST (Commission Fédérale de coordination pour la Sécurité au Travail) et intitulée «*Amiante floqué et autres matériaux à base d'amiante faiblement aggloméré*» contient de nombreuses recommandations. Il est à noter que cette directive s'applique uniquement aux matériaux faiblement agglomérés (voir encadré).

D'après l'annexe 5 de cette directive, l'employeur est responsable de la sécurité et de la santé de ses travailleurs, le propriétaire d'immeubles est responsable de la sécurité des occupants de l'immeuble.

La haute surveillance pour les bâtiments contenant de l'amiante est exercée:

- dans le domaine de la sécurité au travail par la Suva;
- pour la protection de la population en général par les autorités cantonales, services de la santé et/ou service des bâtiments qui, dans certains cas, délèguent leur compétence aux communes ou à des institutions privées.

Il semble néanmoins que le système n'est pas adapté à la situation. Plusieurs questions se posent:

- Le propriétaire est-il au courant de ce type d'obligation?
- Existe-t-il vraiment une menace légale s'il n'agit pas?
- Mêmes questions pour l'employeur.

Au vu des risques pour la santé liés à l'amiante, un bâtiment contenant ces matériaux perd de la valeur. La présence d'amiante dans un bâtiment est considéré comme un défaut caché s'il n'est pas signalé lors d'une transaction immobilière.

Il semble qu'un assainissement a lieu seulement après une prise de conscience ou si le propriétaire ou l'employeur est attaqué par un tiers. La loi est trop laxiste par rapport à la situation actuelle en Suisse. Nombre de bâtiments sont encore floqués, il faudrait rendre obligatoire un inventaire des bâtiments.

Les déflocages ont surtout eu lieu lors des premières interdictions d'utiliser de l'amiante sous forme de flocage. Car si l'on admet qu'une grande vague de déflocage a été entreprise dans le domaine public (écoles, piscines, salles de sport) au cours des années 80, le soufflé est très vite retombé. La

France a interdit l'usage de l'amiante bien après la Suisse mais elles a su mettre en place un arsenal législatif afin de rendre obligatoire le diagnostic amiante de l'ensemble des bâtiments se trouvant sur sol français.

L'amiante tue en Suisse environ 200 personnes par année, ce qui représente le tiers des décès dus aux accidents de la route. Si une réelle volonté politique existait et une aide financière de l'Etat était débloquée, la problématique pourrait être rapidement réglée.

Mais la situation avance tout de même dans quelques cantons. Le canton de Vaud a modifié le formulaire de demandes de permis de construire en ajoutant une rubrique amiante, et l'architecte a l'obligation de s'assurer qu'il n'existe pas de MCA dans le bâtiment avant d'entreprendre des travaux de transformation.

Amiante faiblement et fortement aggloméré:

L'amiante faiblement aggloméré (FA) comprend tous les matériaux contenant de l'amiante (MCA) dont la densité est inférieure à 1. Souvent des taux importants de fibres sont visibles dans ces matériaux. Ils sont également facilement friables et ont une tendance à se détériorer rapidement. Il y a par exemple les flocages, les panneaux légers de faux plafonds, les calorifugeages, les cartons, les bourres d'amiante, les tresses, les tissus et les câbles.

L'amiante fortement aggloméré

L'amiante fortement aggloméré comprend les MCA dont la densité est supérieure à 1. Il y a par exemple les Fibrociment (également connus sous le nom d'Eternit), les joints d'étanchéité, les plâtres, les résines, les colles, les mastiques, les plaquettes de frein, les disques d'embrayage.

Recommandations

Pour déterminer si de l'amiante se trouve dans un bâtiment, il faut faire appel à un expert spécialisé du bâtiment.

Les diagnostics des bâtiments sont effectués par un grand nombre de bureaux spécialisés. Il n'existe pas de liste de personnes autorisées à faire ce type de travaux. Or, plus de 3000 produits qui contiennent de l'amiante, ce qui implique qu'une formation est nécessaire pour pouvoir identifier les matériaux susceptibles de contenir les minéraux cancérogènes. Dans le cas d'une mauvaise connais-

sance, certains «experts» prélèvent des MCA tels que des Fibrociment ou encore des flocages mais passent à côté de calorifuges, de faux plafonds ou de revêtements de sol. Ces diagnostics qui ne sont pas exhaustifs car ils ne tiennent pas compte de tous les matériaux, induisent souvent les propriétaires en erreur. Cela a pour conséquence que des bâtiments visités par des «experts» contiennent toujours de l'amiante caché et parfois même dans des quantités importantes. Le propriétaire est persuadé que son bâtiment est sain. Ce qui implique que les employés de maintenance ainsi que les entreprises externes seront exposés à chaque intervention.

Il semble que la probabilité d'avoir un chantier dans lequel on élimine des MCA sans aucune mesure de protection particulière permettant de protéger la santé des opérateurs, des occupants, ainsi que des futurs utilisateurs ne puisse pas être nulle. De plus, les coûts entraînés par un chantier sécurisé sont importants. Il est regrettable que, pour certains maîtres d'ouvrage, il soit préférable d'effectuer ces travaux dans les plus brefs délais, avec des coûts minimums, au péril de la santé des travailleurs.

Pour les professionnels de l'amiante, il convient d'informer les acteurs de la branche du bâtiment du danger représenté par l'amiante. Le facteur pécuniaire a cependant une place non négligeable dans la politique d'assainisse-

ment en Suisse. Du point de vue de l'IST, une gestion à long terme des bâtiments demande:

- de faire un diagnostic du bâtiment afin de rechercher les MCA et d'évaluer l'état de ces matériaux;
- d'éliminer ou de signaler ces MCA;
- d'informer les utilisateurs, le personnel de maintenance et les entreprises extérieures;

- de mettre en place des procédures d'intervention sur ces matériaux.

Conclusions

L'amiante se trouvant dans les bâtiments en Suisse est loin d'être éradiqué. Les lieux où se trouve l'amiante sont également mal connus. Répertoire en Suisse les bâtiments contenant des MCA pourrait remédier à cette situation. Malgré les efforts soutenus des spécialistes de la branche amiante, il reste de nombreuses surfaces à assainir. Le manque de connaissances des divers intervenants semble être à

l'origine de maintes irrégularités par rapport à la loi. De plus, il est parfois difficile de faire passer la santé des collaborateurs avant les finances.

Mais il convient de regarder ce qui se passe actuellement pour certaines multinationales qui tombent dans les chiffres rouges à cause de plaintes déposées pour ignorance du problème posé par l'amiante.

Jean-Marc Fragnière
et Sylvain L'Eplattenier
Institut Universitaire Romand
de Santé au Travail, Lausanne



Pour plus d'informations

Sur l'amiante:
<http://www.iurst.ch>

Sur le radon
<http://www.ch-radon.ch>

Brochure
«Radon: Un sujet important dans le domaine de l'immobilier» peut être commandé auprès de OFCL, diffusion des publications 3003 Berne.

N° de commande:
311.347.f (fr. 2.-)

10

Droit au logement n° 154

Mai 2002

Radon

Un visiteur indésirable

Produit de filiation de l'uranium et du radium, le radon, un gaz qui peut s'infiltrer dans les bâtiments, est responsable d'environ 40% du rayonnement subi par la population de notre pays. Il est également la cause de 5% à 10% des cancers du poumon déclarés en Suisse (Voir DAL N° 123, déc. 1996).

Il est cependant possible de diminuer de manière considérable la concentration de radon dans les bâtiments soit par des mesures prises lors de la construction, soit par un assainissement ultérieur.

Ainsi, un immeuble dont la teneur en radon est, dans sa zone habitable, supérieure à 1000 Bq/m³ témoigne d'un défaut. Cela entraîne une diminution de sa valeur. Si cet immeu-

ble est loué, il doit être assaini aux frais du propriétaire.

Droit des locataires

L'article 113 de l'Ordonnance sur la radioprotection (22 juin 1994) stipule clairement que les personnes concernées peuvent exiger un assainissement en cas de dépassement des valeurs limites fixées pour le radon. Dans sa récente brochure consacrée au radon, l'Office fédéral de la santé publique (OFSP) affirme: «au sens de l'Ordonnance, les locataires sont indubitablement considérées comme des «personnes concernées». De ce fait, «ils peuvent exiger la suppression du défaut dans un délai raisonnable». Trois ans, précise l'Ordon-

nance. A cela peut s'ajouter la consignation des loyers. Les coûts de la remise en état (assainissement) sont imputés au propriétaire et ne donnent pas lieu à une augmentation de loyer s'ils ne vont pas de pair avec une valeur accrue d'utilisation pour les locataires.

«Lorsque le délai est écoulé sans avoir été utilisé ou que le propriétaire refuse d'exécuter les assainissements nécessaires, le canton ordonne leur exécution. Il fixe pour celle-ci un délai de trois ans au plus selon l'urgence du cas.» L'ASLOCA peut fournir des informations sur les détails de procédure et les moyens juridiques existants.

Gérard Berger

Vaud: Tribunal des baux

Les motifs d'une hausse de loyer doivent être précis

Le bailleur qui entend augmenter un loyer doit indiquer les motifs précis de la hausse. «*Lorsque la hausse repose sur plusieurs motifs, les montants correspondant à chacun d'entre eux sont à détailler.*» C'est ce que prévoit la nouvelle teneur de l'article 19 de l'ordonnance sur le bail à loyer et à ferme (OBLF), en vigueur depuis 1996. En application de ce texte, le Tribunal des baux vaudois, dans un jugement du 22 novembre 2001, a déclaré nulle une hausse qui ne respectait pas cette forme.

Dans cette affaire, le bailleur avait notifié en novembre 1999 à M^{me} G. une hausse de loyer pour le 1^{er} avril 2000, motivée de la façon suivante: «*CO Art. 269 a, lettres a, b et e. Conformément à notre lettre de ce jour, soit travaux importants, taux de l'intérêt hypothécaire 4%, indice du coût de la vie 105.3, hausse des charges en général au 31.12.98.*» La locataire n'a pas contesté cette majoration auprès de la commission de conciliation dans le délai de trente jours imparti à cet effet. Ce n'est que quatre mois plus tard que M^{me} G. a consulté l'ASLOCA, qui l'a informée de ses droits. En mars 2000, M^{me} G. a alors écrit à sa gérance pour lui signaler que l'augmentation était nulle et qu'elle continuerait à payer son ancien loyer. En juin 2000, la gérance a mis en demeure la locataire de s'acquitter de l'arriéré de loyer dans un délai de trente jours, faute de quoi elle résilierait le bail avec effet immédiat pour défaut de paiement, et lui a demandé de régler le nouveau loyer à partir de cette date. M^{me} G., craignant une résiliation de son contrat, a suivi ces injonctions, puis a ouvert une action pour réclamer les montants versés en trop et faire constater la nullité de la hausse.

Le Tribunal des baux vaudois a constaté que l'augmentation litigieuse reposait sur plusieurs motifs, sans que les montants correspondant à chacun d'entre eux soient détaillés, ni en pour-cent, ni en francs. Il a rappelé la nouvelle teneur de l'article 19 OBLF, de

même que la jurisprudence du Tribunal fédéral exigeant que les motifs de la hausse figurant sur la formule officielle soient précis. Ils doivent en effet permettre au locataire de saisir la portée et la justification de la majoration, de manière à pouvoir apprécier en pleine connaissance de cause l'opportunité de la contester ou non. Il a ainsi estimé qu'en l'espèce la locataire n'était pas en mesure de juger du bien-fondé de la majoration, et que cette dernière était par conséquent nulle. Il a ensuite examiné si la locataire pouvait réclamer les montants de hausse qu'elle avait versés à la gérance suite à sa menace de résiliation. L'article 63 CO ne permet de réclamer des sommes versées en trop que si elles ont été payées par erreur. Or M^{me} G. a réglé le loyer augmenté en sachant que la

majoration était nulle. Le tribunal a néanmoins admis que M^{me} G. pouvait récupérer les montants de hausse. Il a relevé que l'on ne pouvait reprocher à la locataire d'avoir fait preuve de prudence en payant le nouveau loyer après une menace de résiliation de bail. On ne peut interpréter ce paiement comme une acceptation de la hausse. M^{me} G. a ainsi pu récupérer près de 9000 francs et peut continuer en toute quiétude à s'acquitter de son loyer non augmenté.

Les péripéties de M^{me} G. montrent que le locataire ne doit pas hésiter à faire valoir ses droits devant les tribunaux, même si l'attitude de son bailleur est intransigeante et menaçante. ■

Nicole Tille

Baux et loyers: projet inique à Genève

Supprimer la gratuité de la juridiction?

C'est le printemps. Alors que les arbres fleurissent et les oiseaux gazouillent, derrière les murs du Palais de justice germent des idées saugrenues. C'est ainsi que par un beau matin où soufflait un petit vent printanier agréable s'est répandue la nouvelle selon laquelle de nobles représentants du pouvoir judiciaire avaient concocté un projet de loi tendant à supprimer la gratuité de la juridiction des baux et loyers! Si un tel projet laisse songeur quant à sa finalité, sa motivation laisse tout aussi perplexe: pour d'aucuns trop de justiciables feraient un usage abusif de leurs droits et des tribunaux. Plutôt que de se réjouir du succès rencontré par le Tribunal des baux et loyers, dans un canton qui compte plus de 85% de locataires, les représentants du Palais de justice ont cherché le moyen le plus efficace de restreindre l'accès à ce tribunal. De

plus ils prétendent qu'une saine gestion économique de la justice rendrait nécessaire une telle mesure. Le premier argument est aussi indigent qu'indigeste, car ressassé à toutes les sauces: sous prétexte d'abus commis par une minorité, l'on en vient à sanctionner la majorité. Les idées courtes ont la vie longue. Quant au second argument, il se nourrit des dogmes aujourd'hui triomphants de la soumission nécessaire de grands principes fondamentaux à la rigueur de la logique économique la plus froide. Ainsi, le principe d'une justice accessible à tous devrait être sacrifié sur l'autel de la rentabilité. Certains semblent oublier qu'un des fondements des droits de l'homme est une justice égale et indépendante pour tous les justiciables, indépendamment

(Suite en page 12)

Vaud: Congés-vente

Le Tribunal administratif colmate une brèche

La loi vaudoise concernant l'aliénation d'appartements loués (LAAL) précise que «l'aliénation à titre onéreux, sous quelque forme que ce soit, d'un appartement à usage d'habitation jusqu'alors loué, est soumise à autorisation». «La loi a pour but de lutter contre la pénurie de logements en conservant sur le marché locatif certains types d'appartements répondant à un besoin de la population.» Cette réglementation avait été élaborée par le gouvernement et votée par le Grand Conseil en 1989 pour contrer l'initiative de l'ASLOCA «Halte aux congés-vente». La loi votée répondant pour l'essentiel aux vœux des initiants, l'initiative avait été retirée.

L'application de la LAAL est confiée au Service cantonal du logement, dépendant du Département de l'économie. Le lobby des propriétaires et gérants d'immeubles a constamment cherché à modifier la loi pour la dénaturer et fait pression sur l'autorité pour que son application soit la plus «pragmatique» possible. Ils ont trouvé des oreilles très attentives au sein de l'administration qui accorde souvent généreusement des autorisations de vendre.

Genève

(Suite de la page 11)

de leur situation sociale ou financière. La difficulté à faire valoir un droit en justice aboutit à la même conséquence que la suppression dudit droit. Le projet des juges genevois est d'autant plus choquant qu'il s'agit d'un droit fondamental, celui du logement. Ainsi, à titre d'exemple, sachant qu'il devra délier sa bourse pour revendiquer son droit, un locataire à revenu très modeste pourra-t-il encore contester une hausse de loyer, solliciter l'exécution de travaux d'entretien ou plus grave encore contester une résiliation de bail? Selon la situation sociale ou économique du locataire la réponse à une telle question risque souvent d'être négative. C'est la raison pour laquelle l'ASLOCA n'a pu que s'insurger contre un tel projet.

Malgré ce laxisme, certains propriétaires ont cherché une astuce pour contourner la loi. Le Tribunal administratif, dans un arrêt du 29 janvier 2002, y a mis le holà.

Ce jugement concerne un immeuble lausannois de quatre logements, détenu jusqu'alors en quasi-totalité par un unique propriétaire. Par acte notarié d'octobre 2000, cette personne a vendu son immeuble à quatre acheteurs. Deux de ces derniers deviennent propriétaires de chacun $\frac{1}{3}$ et les deux autres, de chacun $\frac{1}{6}$. A ce stade, il ne s'agissait pas d'une vente par appartement ou par étage (PPE) au sens des articles 712a et suivants CC, mais bien d'une vente «en bloc», chaque propriétaire étant propriétaire d'une part de l'ensemble, sans qu'elle soit géographiquement définie.

Quelques mois plus tard, les quatre acheteurs prévoient de créer une PPE de quatre lots représentant chacun un des logements, la part de chaque lot (millièmes) correspondant exactement aux parts fixées lors de la vente d'octobre 2000. A ce stade, il n'y aurait aucun transfert d'argent entre les protagonistes.

Lors de sa dernière assemblée générale annuelle, elle a rappelé que l'accès gratuit à la justice pour tous les locataires est un principe fondamental qui ne se monnaie pas.

Consciente du caractère pernicieux d'un tel projet, l'unanimité des membres présents a décidé que, s'il devait se concrétiser en loi, un référendum serait immédiatement lancé. Nul doute que notre position a été entendue dès lors que quelques jours plus tard le Conseil d'Etat, faisant preuve de sagesse, l'a purement et simplement enterré.

Entre-temps le printemps s'est installé: les fleurs colorent les champs, les oiseaux gazouillent et les murs du Palais de justice ne bruissent plus au vent de projets inquiétants. Vive le printemps!

Les locataires interviennent

Apprenant ce qui se tramait, un des locataires de l'immeuble a demandé au Service du logement de se déterminer sur l'assujettissement de la vente de l'immeuble à la LAAL. Le Service du logement a répondu que la première opération n'est pas soumise à autorisation puisqu'il ne s'agissait pas d'une vente par appartement, mais d'une vente de l'ensemble de l'immeuble à un groupe d'acheteurs. Il a aussi précisé que la deuxième opération n'est pas non plus soumise à autorisation car, à ce stade, le transfert de propriété n'est pas effectué «à titre onéreux». Le locataire a alors fait recours au Tribunal administratif vaudois (TA).

Le TA donne tort au Service du logement. Il constate que la vente d'octobre 2000 avait bien pour conséquence la soustraction du marché locatif d'appartements jusqu'alors loués. Dès lors il considère que «l'article 2 LAAL, interprété en fonction du but visé par le législateur, constitue une base légale suffisante, sous l'angle de la garantie de la propriété, pour soumettre l'opération à autorisation». Le TA ajoute aussi que, sous l'angle économique, «la vente d'un immeuble à différents acheteurs qui entendent se répartir les appartements, les parts de copropriétés étant d'emblée calquées sur la valeur des appartements, correspond économiquement à la vente de ces derniers. Ceci justifie que l'on s'écarte de la forme juridique choisie par les parties afin d'éviter un détournement de la loi».

La décision du Service du logement est annulée par le TA. Une nouvelle décision, qui devra tenir compte de ce jugement, devra être rendue par le Service du logement.

La brèche que certains promoteurs avaient cru trouver est refermée. A l'heure où la pénurie s'aggrave de façon inquiétante, il est plus que jamais nécessaire de protéger le parc locatif de leur voracité.

Genève: Le «contrat d'adhésion» de LOGIMO

Comment faire payer des informations gratuites

Depuis quelques mois les locataires genevois, durement touchés par la pénurie aiguë de logements, voient apparaître dans la presse d'alléchantes, mais curieuses annonces du type: «Beau 4 pièces traversant, 1025 francs (!), cuisine équipée, balcon, frais 460 francs. Logimo» ou «6 pièces neuf, 1500 francs (!), cuisine équipée, frais 460 francs. Logimo».

Le locataire alléché par ces offres improbables, et désespéré par la crise du logement, se précipite chez Logimo où on lui explique qu'il faut d'abord conclure un «contrat d'adhésion» et régler la somme de 460 francs avant d'obtenir de plus amples informations sur ces offres incroyables. Malheureusement, une fois la somme déboursée, on apprendra que ces objets ne sont plus dispo-

nibles. Evidemment à ce prix... L'on se demande d'ailleurs pourquoi il faudrait passer des annonces pour louer de pareilles aubaines.

Dans son «contrat d'adhésion», Logimo ne s'engage à rien, surtout pas à louer un appartement, mais seulement à mettre à disposition des informations que la malheureuse victime devra elle-même rechercher en téléphonant à Logimo pour demander s'il y a quelque chose qui correspond à ses désirs! Pratiquement, Logimo se contente de découper les annonces mises dans les journaux par des propriétaires ou des locataires qui cherchent un locataire de remplacement. En d'autres termes, Logimo n'a pas la maîtrise des logements qu'il «offre» à la location. Les locataires sont trompés parce que le contrat d'adhésion leur fait croire qu'ils pourront entrer en con-

tact directement avec des propriétaires particuliers, sans passer par l'intermédiaire d'une régie.

En définitive, Logimo ne loue pas des appartements, mais vend très cher des informations gratuites. Ce genre de parasite a malheureusement tendance à proliférer en période de pénurie de logements pour profiter du désarroi des locataires. ■

François Zutter

ASLOCA
neuchâteloise
Muriel Barrelet
présidente



Le 21 mars 2002, l'ASLOCA neuchâteloise, qui compte un peu plus de 7000 membres, a, pour la première fois de son histoire, choisi d'élire une femme à sa présidence.

Avocate de 29 ans, représentante des locataires à l'Autorité régionale de conciliation en matière de bail depuis 1997, Muriel Barrelet dit avoir une vision assez concrète et pratique des problèmes qui peuvent surgir dans la relation particulière qui lie le bailleur au locataire. Elle se sent proche des diverses préoccupations des locataires dont la situation est encore fragilisée par la pénurie qui frappe surtout le bas du canton de Neuchâtel.

Pour les mois à venir, la priorité de l'ASLOCA neuchâteloise et de sa présidente est de continuer à assurer une assistance juridique de qualité à l'ensemble de ses membres. Dans cette optique et pour améliorer encore le service fourni, la dernière assemblée générale a accepté la création d'un nouveau poste de juriste à 50%.

Vaud: La Régie du Croset et les loyers du quartier

Un coup de bluff

Ordinairement, un loyer peut varier à chaque échéance, en proportion de la variation à la hausse ou à la baisse du taux hypothécaire, de l'IPC et des charges d'exploitation. Cela, la Régie du Croset l'applique très bien lorsque ces paramètres varient à la hausse. A l'inverse, lorsque ceux-ci diminuent, et que tout naturellement les locataires s'attendent à recevoir une baisse de loyer, c'est une notification de hausse que leur réserve le papillon jaune déposé dans leur boîte aux lettres.

Malgré les grands principes de confiance et loyauté commerciale, le bailleur a la possibilité en cours de bail de refixer unilatéralement le montant du loyer en se fondant sur une seconde méthode de calcul, la méthode dite absolue. Il ne peut cependant le faire que si la dernière fixation du loyer remonte au moins à 5 à 7 ans et à titre exceptionnel. La Régie du Croset use et abuse, pour augmenter les loyers et, au passage, sucrer tout droit à une baisse, de cette seconde méthode, celle de l'adaptation aux loyers usuels de la localité ou du quartier.

Le montant du nouveau loyer ne doit pas être fixé arbitrairement, contrairement à ce que pratique la Régie du Croset. Le bailleur qui entend se fonder sur les loyers du quartier pour notifier une hausse doit en apporter la preuve. Il doit réunir cinq exemples d'appartements comparables dans le quartier (même année de construction, d'état d'entretien, facilités, surface, nombre de pièces, standing etc.). Ils doivent être situés dans cinq immeubles différents n'appartenant pas au même propriétaire et présentant des loyers correspondant à celui qu'il entend appliquer.

Il est nécessaire de contester ces hausses auprès de la commission de conciliation, dans les trente jours qui suivent leur réception. En audience, il faut exiger la preuve du montant que la Régie du Croset avance et donc les cinq exemples comparatifs. Jusqu'à ce jour, elle ne les a, à notre connaissance, jamais produits. Accepter ces hausses sur leur parole équivaut à la signature d'un chèque en blanc. En clair, il faut réagir et ne pas accepter d'augmentation sans preuve. ■

Chloé Bregnard

La TSR a consacré une séquence à Logimo dans son émission «A Bon Entendeur» (30 octobre 2001), qui peut être visionnée sur <http://www.tsr.ch/emission/abe/video.html>

13

Droit au logement n° 154

Mai 2002

Les casseroles de la BCV

Gilbert Duchoud, big boss de la Banque Cantonale Vaudoise (BCV), s'est fait virer par le Conseil d'Etat. A l'origine du long feuilleton qui a causé sa perte, il y a un paquet de crédits à risques, remontant pour la plupart à plusieurs années, que la banque traîne comme un boulet. Il y a quelques mois, *l'Hebdo* a publié un article qui fait l'inventaire de ces crédits. Comme on



(Photo: G. Berger)

Dommage qu'en plus de G. Duchoud, le Conseil d'Etat n'ait pas pu sanctionner les anciens responsables de la banque

pouvait s'y attendre, l'immobilier y occupe une bonne place.

A côté de multiples spéculateurs occasionnels et des familles imprudentes, noyés dans une catégorie «personnes physiques», les chiffres fournis par la BCV à *l'Hebdo* traitent spécialement des professionnels de l'immobilier. Ils ne sont pas très nombreux, puisqu'ils sont moins de 8% des débiteurs. Mais, en francs, ils pèsent près de 30%. Chaque catégorie est encore divisée selon l'importance de chaque crédit. La plus intéressante est celle qui regroupe les prêts supérieurs à 10 millions de francs. Les professionnels de l'immobilier dont les créances douteuses dépassent les 10 millions ne sont pas nombreux. Ils sont une vingtaine. Mais ils pèsent lourd car, entre eux, ils représentent près de 15% de l'ensemble des montants, soit environ 338 millions de francs. Ils ne s'en vantent pas.

Certaines casseroles sont peut-être un héritage de la défunte

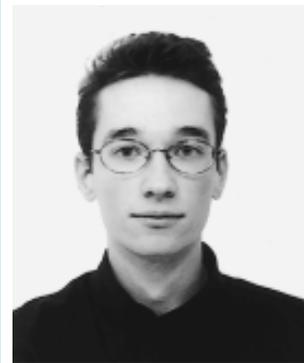
BVCred. Mais d'autres sont des erreurs «maison». Aujourd'hui, les autorités politiques et le peuple vaudois n'ont pas le choix. La BCV doit être recapitalisée à cause de la légèreté des banquiers de l'époque et de la gourmandise sans bornes des promoteurs. Que ce soit par ses impôts, par une rémunération plus faible des dépôts à la banque, des taux hypothécaires trop élevés ou tout

simplement par les répercussions de ces crédits à risques sur l'économie vaudoise en général, le peuple vaudois doit payer la note.

Dommage qu'en plus de G. Duchoud, le Conseil d'Etat n'ait pas pu sanctionner les anciens responsables de la banque et, en outre, virer ces professionnels de l'immobilier qui l'auraient pourtant bien mérité. ■

Jacques-André Mayor

ASLOCA Morges
N.Cavadini
président



Nicolas Cavadini est né en 1978 à Bruxelles. Après avoir suivi toute sa scolarité en Suisse, il est entré, en 1996, en Faculté de droit à l'Université de Lausanne où il a obtenu sa licence en droit. Il est actuellement juriste stagiaire chez Novartis.

«Mon expérience à l'ASLOCA, précise-t-il, a débuté en été 2000, en tant que consultant bénévole.» Activité qu'il poursuit. «Membre du comité depuis 2001, j'ai été élu président de la section de Morges et délégué au Comité cantonal vaudois en mars 2002. Le droit du bail étant une des branches du droit privé ayant le plus d'implications dans la vie quotidienne, il me semble crucial de pouvoir contribuer, certes à l'échelon local, à la protection des locataires.» Pour lui, «cette protection peut se concrétiser selon deux optiques: d'une part, par une défense accrue des droits des locataires face aux milieux immobiliers et aux pouvoirs publics, et, d'autre part, en favorisant le dialogue entre l'ASLOCA et les milieux immobiliers.» ■

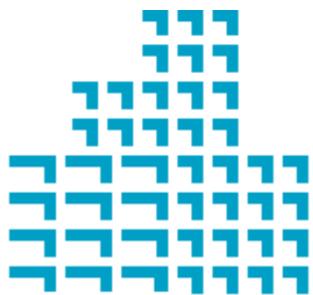
L'ASLOCA Nord vaudois
cherche un/une
collaborateur(trice) à 20%

qui souhaite se former et s'engager
pour la défense des locataires

Entrée en fonction à convenir

Faire offre manuscrite à:

ASLOCA Nord vaudois,
case postale 92, 1400 Yverdon-les-Bains



ASLOCA

Nos permanences à votre service

FRIBOURG

ASLOCA-Fribourg (canton)

Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9

ASLOCA-Fribourg

Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9

Fax: (026) 322.83.72

Consultations sur rendez-vous:

Fribourg: Hôpital des Bourgeois, lundi de 13 h à 17 h, mardi de 13 h 30 à 17 h et jeudi de 10 h à 11 h 30.

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

Consultations sans rendez-vous:

Fribourg: Hôpital des Bourgeois, mercredi de 19 h à 20 h.

Cons. en langue allemande: chaque 1^{er} jeudi du mois de 19 h à 20 h.

Bulle: Centre médico-social, place de la Gare 5, 3^e étage, 1^{er} et 3^e lundis du mois dès 20 h.

Estavayer-le-Lac: Hôtel-restaurant du Port, 2^e et 4^e jeudis du mois dès 20 h.

Romont: Café de l'Ange, 1^{er} et 3^e jeudis du mois de 19 h à 20 h.

GENEVE

ASLOCA-Rive

Adresse: 27, boulevard Helvétique

(8^e étage), 1207 Genève

Tél. (022) 737 21 21

Fax (022) 737 21 35

Site internet asloca@aslocageneve.ch

ASLOCA-Voltaire

Adresse: 1-3, rue de Chantepoulet

1201 Genève

Tél. (022) 716 18 00

Fax (022) 716 18 05



Avez-vous changé d'adresse?

Chère lectrice, cher lecteur,

Nous avons besoin de votre collaboration pour maintenir à jour le fichier des adresses du DAL. Nous vous remercions d'aviser votre section de tout changement d'adresse ou toute erreur dans l'adressage. Vous contribuerez ainsi à nous permettre de vous livrer le DAL dès sa parution et à réaliser des économies de frais postaux.

Nom:

Prénom:

Mon ancienne adresse:

Ma nouvelle adresse:

Je reçois plusieurs exemplaires du DAL

A retourner à votre section de l'ASLOCA. Merci!

Consultations aux deux agences: consultations de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h sur rendez-vous.

En cas d'urgence, permanence sans rendez-vous du lundi au vendredi de 17 h à 18 h. Les conseils, correspondance et assistance sont effectués par nos avocat(e)s.

JURA

ASLOCA-Jura

Adresse: Case 2, 2800 Delémont 1

Consultations en Ajoie:

Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy,

tél. (032) 466 47 09.

Consultations à Delémont: case postale 2, 2800 Delémont 1. Consultations sur rendez-vous (032) 422 74 58 (répondeur automatique).

Franches-Montagnes: p. a. M. Walker, rue des Tilleuls, 2875 Montfaucon, tél. (032) 955 13 88 ou J. Mouche (032) 484 90 09.

JURA BERNOIS ET BIENNE

ASLOCA-Courtellary-Moutier

Secrétariat Case postale 8,

2740 Moutier. Tél. (032) 493 42 27

Moutier: consultations au 6, passage de l'Ours, le vendredi de 14 h 30 à 17 h, sur rendez-vous (032) 493 37 89, le mardi et le vendredi matin.

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

ASLOCA-Bienne

Adresse: Case 6076, 2500 Bienne 6

Consultations: Bâtiment du SIB, 33,

route de Morat (3^e étage), Tous les

mardis et jeudis de 15 h à 18 h sans rendez-vous.

NEUCHÂTEL

ASLOCA-Neuchâteloise

Adresse: 108, rue Numa-Droz

2301 La Chaux-de-Fonds

Tél. (032) 913 46 86

Fax (032) 914 16 26

Neuchâtel:

Case 8, 2005 Neuchâtel

Tél. (032) 724 54 24

Fax (032) 724 37 26

Consultations sur rendez-vous.

La Chaux-de-Fonds:

108, rue Numa-Droz

2301 La Chaux-de-Fonds

Tél. (032) 913 46 86

Fax (032) 914 16 26

Permanences: lundi à mercredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h, jeudi de 8 h à 12 h et de 15 h à 19 h, vendredi de 8 h à 12h.

Consultations juridiques uniquement sur rendez-vous.

VALAIS

ASLOCA-Valais

Secrétariat: 1, rue de Gravelone

Case 15, 1950 Sion 2 Nord

Tél. (027) 322 92 49

Sion: fixation des rendez-vous: lundi de 9 h 30 à 11 h 30 tél. (027) 322 92 49. Consultations: lundi de 14 h 30 à 17 h.

Martigny: consultations: 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, mardi de 19 h à 20 h 30 (027) 723 14 79.

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

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

Viège: 1, Balfrinstrasse, 2^e étage, 1^{er} et 4^e mardis du mois de 17 h 30 à 19 h.

VAUD

ASLOCA-Broye vaudoise

Adresse: 10, route de Moudon

1522 Lucens

Tél. (021) 906 60 45

Fax (021) 906 60 45

Consultations à Lucens sur rendez-vous. Permanence tél. mardi et jeudi de 9 h à 11 h, mercredi de 14 h à 17 h.

ASLOCA-Lausanne

Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart

1006 Lausanne

Tél. (021) 617 10 07

Fax 617 11 48

Consultations: lundi, mardi, jeudi et vendredi. Permanence sans rendez-vous: lundi de 16 h à 17 h 30 et vendredi de 10 h à 11 h 30.

ASLOCA-Montreux-Est vaudois

Adresse: Case 1024, 1820 Montreux,

Aigle: consultations à l'Hôtel de

Ville, jeudi matin de 8 h à 12 h sur

rendez-vous: (021) 962 78 66.

Montreux: consultations uniquement sur rendez-vous au (021) 962 78 66: lundi, mardi, mercredi matin et mardi soir, 18, avenue des Alpes.

ASLOCA-Morges

Adresse: Case 24, 1110 Morges 1

Tél. (021) 802 23 40

Consultations: 3, rue de la Gare, mercredi après-midi et vendredi sur rendez-vous et tous les mardis de 18 h 30 à 20 h sans rendez-vous.

ASLOCA-Nord vaudois

Adresse: Case 92

1401 Yverdon-les-Bains

Orbe: tél. (024) 441 35 19 de 19 h à 20 h.

Yverdon: permanence téléphonique (024) 423 69 74, fax 423 69 03. Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Centre social). Toutes les consulta-

tions ont lieu sur rendez-vous lundi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h ainsi que de 19 h 30 à 21 h.

ASLOCA-Nyon

Adresse: 13^a, Les Plantaz

1260 Nyon.

Rendez-vous par téléphone les mardis et jeudis de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h au (022) 361 32 42. Consultations: 13^a, Les Plantaz (Gais-Logis).

ASLOCA-Renens

Adresse: 31^b, rue de Lausanne

1020 Renens

Tél. (021) 635 29 52

Consultations: lundi de 18 h à 20 h sans rendez-vous, mardi et jeudi sur rendez-vous.

ASLOCA-Rolle-Aubonne

Adresse: Case 201, 1180 Rolle

Rolle: lundi soir, mardi et jeudi de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h sur rendez-vous à prendre au (022) 361 32 42.

Aubonne: M. Philippe Decrausaz, tél. (021) 808 54 17.

ASLOCA-Vevey-La Tour-de-Peilz

Adresse: Case 38, 1800 Vevey

tél. (021) 922 79 62

fax (021) 922 53 62

Consultations: 40, rue du Simplon, lundi de 18 h à 20 h, jeudi de 17 h à 19 h ou sur rendez-vous.

ASLOCA-Vaud (canton)

Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart

1006 Lausanne

Tél. (021) 617 50 36

Fax (021) 617 11 48

SUISSE

ASLOCA romande

p. a. Valérie Garbani

2, rue du Concert

Case 494, 2001 Neuchâtel

Tél. (032) 724 63 23

Fax (032) 721 46 18

E-mail: vgarbani@bluewin.ch

Site internet de l'ASLOCA

www.asloca.ch

Le Droit au logement paraît cinq fois par année

Editeur:

ASLOCA

8, rue Jean-Jacques-Cart
1006 Lausanne 1

Diffusion:

Membres des sections de l'ASLOCA romande et abonnés

Abonnement simple:

Fr. 13.— par année

Rédacteur responsable:

Gérard Berger

case postale 3001

2303 La Chaux-de-Fonds 3

e-mail: abatech@bluewin.ch

Imprimerie

Atar Roto Presse SA,
Genève

6 mai 1972 - 6 mai 2002

L'ASLOCA romande a 30 ans



(Photo: Interfoto)

Le mouvement de la protection des locataires s'est développé parallèlement à l'évolution du droit du bail

Il faudrait un numéro entier de *Droit au Logement* pour vous narrer en détail la naissance de l'ASLOCA. Aujourd'hui, nous choisissons donc de vous en relater uniquement les principaux faits marquants.

Défenseurs des locataires et construction du droit du bail

Depuis la Seconde Guerre mondiale, des mesures de contrôle et de surveillance des loyers ont été prises par le Conseil fédéral sur la base de ses pouvoirs extraordinaires. Sous ce régime, toute résiliation de bail injustifiée pouvait être annulée et le bail reconduit pour une durée indéterminée. Il a pris fin le 19 décembre 1970 pour être remplacé, à l'initiative du conseiller aux Etats radical Debétaz, par une modification du code fédéral des obligations limitant la protection des locataires à la seule possibilité pour le juge de prononcer une prolongation de bail. Cette révision a été introduite sous pression de l'initiative populaire fédérale déposée le 11 octobre 1967 par le Mouvement populaire des fa-

milles «pour le droit au logement et le développement de la protection de la famille». Elle avait, notamment, pour revendication de maintenir le régime du contrôle. C'est à une très faible majorité (51% du peuple) qu'elle a été rejetée en votation populaire le 27 septembre 1970. Le 5 mars 1972, l'arrêt constitutionnel chargeant la Confédération de légiférer contre les abus locatifs a été accepté par le peuple et les cantons. L'arrêt fédéral urgent instituant des mesures contre les abus dans le secteur locatif est entré en vigueur le 7 juillet 1972. Estimant que cette protection légale des locataires était nettement insuffisante, «le Comité suisse d'action pour une protection efficace des locataires» a déposé, le 30 juin 1973, une nouvelle initiative populaire. Elle fut rejetée le 25 septembre 1977 de même que le contre-projet indirect qui lui était opposé. Les mesures contre les abus ont été remplacées, le 1^{er} juillet 1990, par le droit du bail actuel, entré en vigueur, à nouveau sous la pression d'une initiative, celle lancée en 1981 par l'ASLOCA intitulée «pour la protection des locataires» et retirée en 1986 en faveur de son contre-projet indirect.

L'unité se crée

Le mouvement de la protection des locataires s'est développé parallèlement à l'évolution du droit du bail, raison pour laquelle nous vous avons imposé la lecture du rappel historique ci-dessus. Avant 1970, trois associations se partageaient le terrain: l'ASLOCA fondée en 1947 par l'Entente bourgeoise à Genève, le Mouvement populaire des familles, la plus active, et l'Union suisse des locataires passée en mains syndicales. Agitant la carotte de l'octroi de subventions, le conseiller d'Etat genevois chrétien-social André Ruffieux a imposé un regroupement aux trois associations qui se sont exécutées: «le Rassemblement pour une politique sociale du logement», composé également des principaux syndicats de travailleurs, du PS, du PdT, du PDC, fut fondé à Genève en 1970.

La Fédération romande des locataires

Pour créer un pendant au Mieterverband en Suisse alémanique, et un complément au Rassemblement, Christian Grobet (ASLOCA Genève), s'est approché du Mouvement populaire des familles pour lui proposer la création d'une Fédération romande des locataires. Son objectif était aussi de lancer une nouvelle initiative populaire fédérale, après l'échec en septembre 1970 de celle du MPF, but qui s'est concrétisé par celle déposée en juin 1973. Le 6 mai 1972, à Lausanne, l'Assemblée constituante a adopté les statuts de la Fédération romande des locataires. Jean Queloz, du Mouvement populaire des familles, en a été le premier secrétaire général et Bernard Ziegler le premier président. La Fédération romande a ensuite essaimé pour aboutir aujourd'hui à la présence de l'ASLOCA dans tous les cantons romands. Le 23 mars 1974, à Berne, ce sont les statuts de l'Association suisse des locataires qui ont été adoptés par les délégué-e-s du Mieterverband, de l'ASLOCA romande et de l'ASLOCA suisse italienne. ■

Valérie Garbani