

# DROIT AU LOGEMENT

*Le journal de l'ASLOCA*

N° 208 / février 2013  
www.asloca.ch

CITÉ UNIVERSITAIRE GENÈVE



**DOSSIER**

**DIVORCES  
ET SÉPARATIONS:**

**Les effets  
sur le logement**

JAB  
1211 GENÈVE 1  
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT  
JOURNAL DE L'ASLOCA  
N° 208 / FÉVRIER 2013  
TIRÉ À 93 500 EXEMPLAIRES

ASLOCA  
FÉDÉRATION ROMANDE  
CASE POSTALE 2104  
1211 GENÈVE 1

**SUISSE**

**VOTATION DU 3 MARS 2013 - LOI SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE**

# VOTEZ OUI À LA RÉVISION DE LA LAT

**GENÈVE**

**LOGEMENT DES JEUNES**

# IL MANQUE PLUS DE MILLE CHAMBRES D'ÉTUDIANTS...

# DROIT AU LOGEMENT

## Le journal de l'ASLOCA

### SOMMAIRE N° 208/ février 2013

**LE MESSAGE DE L'ASLOCA** p.3

#### SUISSE

Révision de la loi  
sur l'aménagement du territoire:  
Votez oui le 3 mars 2013

p.4-5



#### VOS DROITS

Contestation du loyer initial

p.6

#### DOSSIER

Divorces et séparations:  
les effets sur le logement

p.7-10

#### VAUD

Un arrêt du Tribunal fédéral  
en faveur de la contestation  
du loyer initial

p.11



#### GENÈVE

Logement des jeunes:  
Il manque mille chambres!

p.12-13

#### FRIBOURG

L'ASLOCA part en campagne

p.14

#### PERMANENCES ASLOCA

p.15

#### INTERNATIONAL

Les bonnes résolutions  
de Cécile Dufrot

p.16



### L'ÉDITO



Quasi un mariage sur deux finit en divorce! Et c'est fou ce que ça engendre comme difficultés, d'autant plus avec des enfants. Au-delà de l'aspect personnel, familial, affectif et financier, il ne faut pas oublier le marché du logement (lire p. 7-10). Avoir une chambre chez papa et une autre chez maman, ça en fait des mètres carrés partiellement utilisés! Comme depuis 2006 le nombre de divorces a tendance à baisser, on peut se demander si la cherté des loyers et la difficulté à trouver un logement adéquat dans les villes n'inciteraient pas les couples à réfléchir à deux fois avant de prendre une telle décision!

Dans ce journal, vous pourrez aussi découvrir les consignes de vote pour la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (p. 4-5). Vous l'aurez deviné sans doute, l'ASLOCA recommande de voter oui le 3 mars 2013. Pensez-y.

Autre sujet pertinent: le logement des étudiants et des jeunes en général à Genève. Rien ne va plus. Il manque toujours des chambres. On estime à un millier les étudiants qui ne peuvent pas se loger dans la ville.

Enfin, cheval de bataille de l'ASLOCA depuis des années, la contestation du loyer initial revient dans l'actualité avec un arrêt fédéral qui lui fait la part belle (p. 6 et 11). Bravo aussi à l'ASLOCA Fribourg (p. 14) qui a lancé un concours de dessins humoristiques pour mieux se faire connaître.

**Claire-Lise Genoud**  
Rédactrice en chef

(en couverture) Malgré 400 chambres supplémentaires en construction à la Cité universitaire, Genève ne loge pas tous ses étudiants.

**DROIT AU LOGEMENT**  
Journal de l'ASLOCA



Paraît cinq fois par année  
Abonnement 13 francs/an

**Rédactrice en chef:**  
Claire-Lise Genoud  
Case postale 2104  
1211 Genève 1  
claire-lise.genoud@asloca.ch

**Editeur:**  
ASLOCA Romande  
Case postale 2104  
1211 Genève 1

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

**Graphisme:**  
Madame Paris/Alexandra Ruiz

**Correction:**  
Elisabeth Gobalet

**Impression:**  
Imprimerie Saint-Paul, Fribourg

**Comité de rédaction:**  
Anne Baehler Bech, Christian  
Dandrès, Christelle Guélat Koller,  
Xavier Guillaume, Marie-Claire  
Jeanprêtre-Pittet, Emilie Moeschler,  
Carlo Sommaruga, François Zutter

**Ont contribué à ce numéro:**  
Caro, Matthieu Loup, César  
Montalto, Pellet, Pierre Raymond,  
Pierre Stastny

# LE MESSAGE DE L'ASLOCA

par Carlo Sommaruga  
Secrétaire général, ASLOCA Romande



## ANNÉE CHARNIÈRE

**2013 sera une année charnière pour l'ASLOCA.** Elle le sera tant pour sa vie associative que pour ses enjeux politiques.

**Notre vie associative sera marquée par l'Assemblée des délégués de l'ASLOCA Suisse du 20 avril 2013.** Cette assemblée permettra de consolider les nouvelles structures nationales adoptées en 2010 et qui ont transformé l'ASLOCA Suisse de la faible organisation faitière de mouvements régionaux en un vrai mouvement social national reposant sur les sections cantonales. Trois ans après sa mutation et une évaluation interne, ce sera l'occasion de passer à la vitesse supérieure avec l'adoption d'un financement durable et la définition des prochains objectifs politiques, cela afin de renforcer la cohésion mais surtout la force de frappe politique et sociale d'un mouvement qui compte aujourd'hui plus de 200 000 membres.

**L'enjeu politique essentiel sera sans aucun doute celui des mesures d'accompagnement à la libre circulation des personnes sur le marché du logement.** Avec le débat parlementaire et le vote référendaire sur l'extension de la libre circulation à la Croatie, comme

avec l'initiative sur l'immigration souhaitant réintroduire la politique des contingents en matière de permis de séjour, il y a une opportunité politique d'obtenir du Conseil fédéral comme du Parlement des mesures en matière de protection des locataires. Pas une refonte complète du droit du bail, mais des mesures de protection contre l'explosion des loyers initiaux et des congés dans les régions où l'arrivée de nouveaux migrants amène les bailleurs à s'en mettre plein les poches.

**Autre enjeu politique, obtenir un OUI le 3 mars 2013 à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire** pour éviter l'éparpillement des terrains constructibles, viser un habitat densifié et disposer de terrains en suffisance. Un tel succès permettrait à l'ASLOCA Suisse d'engranger une quatrième victoire populaire après les deux sur l'épargne logement et celle sur la valeur locative de 2012.

**Enfin il y a aussi l'enjeu des procédures de consultation lancées par le Conseil fédéral.** Là, les dossiers ne manquent pas: aménagement du territoire, politique énergétique, fiscalité, promotion du logement d'utilité publique, etc. Ce travail est d'autant plus important qu'il permet de peser sur les politiques publiques et de redéfinir les divers axes politiques de notre mouvement.

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'CS' or similar initials.

# VOTEZ OUI À LA RÉVISION DE LA LAT!

**Parce qu'elle assure un habitat densifié et améliore l'utilisation des terrains constructibles, l'ASLOCA recommande de voter oui le 3 mars 2013 à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT).**



**Carlo Sommaruga**  
Secrétaire général  
Asloca Romande

Le 3 mars 2013, le peuple devra se prononcer sur la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT). Cette révision votée par le Parlement et soutenue par le Conseil fédéral est un contre-projet indirect à l'initiative sur le paysage qui a été déposée en août 2008 avec 110 000 signatures. Jugée trop rigide par le Conseil fédéral, la majorité du Parlement et les cantons, cette initiative sur le paysage vise essentiellement à stopper le mitage du territoire, un phénomène que tout le monde dénonce. La principale critique adressée à cette initiative s'articule autour du moratoire de vingt ans durant

lequel les zones à bâtir ne devraient pas être élargies. La remise en cause des compétences cantonales en matière d'aménagement a pesé également dans la balance.

## Mêmes préoccupations

Suite à l'adoption par le Parlement de la révision de la LAT soumise au vote populaire, le comité d'initiative a indiqué que, si la loi entrait en vigueur, il retirerait son initiative, le texte de la révision reprenant les préoccupations essentielles des initiants.

## Mitage du territoire

Comme pour l'initiative sur le paysage, l'axe central de la révision de la LAT est la lutte contre le mitage du territoire. En Suisse, les surfaces bâties croissent à un rythme effrayant. Elles augmentent

de 27 kilomètres carrés par année. C'est l'équivalent du lac de Brienz. Il est à relever que ces surfaces bâties croissent plus vite que la population. Parallèlement, les surfaces agricoles diminuent de manière inexorable, soit 40 kilomètres carrés par année, ce qui correspond à la surface du lac de Biene.

## Les coûts d'infrastructure

L'extension des zones à bâtir impose des coûts d'infrastructure de plus en plus élevés aux communes et aux

gement réellement durable du territoire suisse et à apporter ainsi une réponse harmonieuse et équilibrée aux futurs défis.

## Pas de pénurie de terrains constructibles

Actuellement, les zones à bâtir sont surdimensionnées. Selon une étude de 2007, il apparaît que les zones à bâtir vides – non encore construites – dépasseront de 40 à 95% la demande en terrains à bâtir d'ici à 2030. Or cette surcapacité n'est aucunement un frein à des changements de zone supplémentaires. Il est même plus facile de créer de nouvelles zones à bâtir que de mieux utiliser les zones à bâtir existantes. Ces dernières sont en effet mal utilisées.

La moitié de la demande en terrains à bâtir d'ici à 2030 pourrait être satisfaite sur des parcelles déjà construites avec les règlements sur les constructions en vigueur en densifiant l'habitat. Le canton de Zurich révèle que les zones à bâtir ne sont utilisées qu'à 64% de leur capacité. De plus, de nombreux terrains industriels ou ferroviaires qui ne sont plus

**“ La révision de la loi sur l'aménagement du territoire ne générera pas d'explosion du prix du terrain ni des loyers ”**

cantons (routes, conduites, etc.). Elle génère une demande toujours plus forte de mobilité avec, à la clé, une saturation des transports routiers et ferroviaires. La révision de la LAT vise donc à assurer une mise en œuvre d'un aména-

## Pour les locataires: l'ASLOCA dit Oui



**Marina Carobbio**  
Conseillère nationale TI  
Présidente de l'Association suisse des locataires



**Pierre Mauron**  
Député, président  
ASLOCA Fribourg



**Carlo Sommaruga**  
Conseiller national GE  
Secrétaire général de l'ASLOCA romande



**Anne Baehler Bech**  
Députée, secrétaire générale ASLOCA Vaud

- Pour des loyers modérés
- Pour de nouveaux logements
- Pour des espaces de détente



**Oui**  
le 3 mars 2013

Loi sur  
l'aménagement du territoire



utilisés pourraient être mis à profit pour construire du logement.

Les zones industrielles en friche au niveau national pourraient héberger la ville de Genève tout entière. Des efforts ont été faits dans ce sens dans divers lieux ces dernières années et les zones industrielles ont été réaménagées. C'est le cas des quartiers de Zürich West, de Sihlcity à Zurich, de Sulzer Areal à Winterthur ou encore de Stucky Areal à Bâle. Des projets sont en cours à Genève sur l'emprise ferroviaire des gares des Eaux-Vives ou de Chêne-Bourg ou encore à plus long terme dans la zone La Praille-Acacias-Vernet.

Cela dit, la révision de la LAT n'empêche pas la mise à disposition de terrains supplémentaires en zones à bâtir à l'avenir. En effet, le projet de loi prévoit que les autorités cantonales doivent déterminer la taille de la zone à bâtir en fonction des besoins durant les quinze années à venir. En fonction de l'évolution de la population et de l'économie locale, les autorités cantonales adapteront régulièrement, lors

de la révision de leur plan directeur, les zones qui devront être affectées à la construction de logements et procéderont aux changements de zone nécessaires.

#### Pas d'explosion des loyers

La révision de la LAT ne générera pas d'explosion du prix du terrain ni des loyers. Aujourd'hui déjà, alors que les réserves de terrains constructibles dépassent largement les besoins pour les quinze prochaines années, les prix et les loyers flambent. Ce n'est donc pas la rareté des terrains qui en est la cause. L'absence de valorisation de terrains constructibles déjà existants par le manque de volonté des propriétaires de densifier, notamment pour des raisons spéculatives, reste un facteur nettement plus important d'augmentation du prix des terrains et des loyers.

Pour cette raison, la révision de la LAT propose des mesures contre la thésaurisation des terrains à bâtir, comme les remembrements fonciers ou l'imposition de délais de construction. Par ailleurs, les cantons pourront introduire

des mécanismes qui poussent les propriétaires à mettre à disposition les parcelles affectées à la construction. Cela va permettre d'accroître l'offre de terrains et d'en éviter l'augmentation du prix. C'est aussi dans ce sens que va l'initiative «*Stop à la pénurie de logements*» déposée en 2011 par l'ASLOCA Vaud.

#### Taxe sur la plus-value

Avec la LAT révisée, il sera finalement introduit dans l'ensemble des cantons une taxe sur la plus-value qui sera d'au moins 20%.

Cette taxe – destinée à financer des mesures d'aménagement du territoire – doit servir en priorité à indemniser les propriétaires dont les terrains seront reclassés en zone non constructible ou qui, d'une manière ou d'une autre, subiront une expropriation partielle ou totale de leurs droits en raison des mesures d'aménagement. Etant déjà en vigueur dans certains cantons sans que cela n'ait eu d'impact sur les prix, la taxe sur la plus-value n'aura pas de conséquence sur le prix des terrains et des loyers.

#### Des mesures transitoires adaptées

Les mesures transitoires prévoient un délai de cinq ans pour que les cantons adaptent leur plan directeur et introduisent un mécanisme de compensation. Il s'agit d'un temps suffisant pour que les autorités cantonales fassent le nécessaire. Cela dit, si les cantons ne respectent pas les délais pour s'adapter à la nouvelle perspective d'un aménagement du territoire durable, il existe des mécanismes de pression. La surface totale des zones constructibles du canton ne peut augmenter. Il sera cependant toujours possible de compenser à l'intérieur du canton et de permettre l'extension des zones constructibles dans les villes – pôles de développement démographique et économique – en compensant par une réaffectation en zone agricole ailleurs dans le canton.



Pour toutes ces raisons, l'ASLOCA vous invite à voter OUI à la révision de la loi sur l'aménagement du territoire (LAT) le 3 mars 2013.

# LOCATAIRES, FAITES VALOIR VOS DROITS!

On ne cesse de parler de la hausse des loyers, mais on oublie que le locataire possède une arme que lui donne la loi: contester son loyer initial. Et ça marche!



Pierre Stastny  
Avocat  
Asloca Genève

La hausse des loyers fait l'objet de très nombreuses manchettes. Genève serait même devenue à ce titre un «*phénomène immobilier*», le Credit Suisse dixit. La croissance des prix trouverait son explication dans les facteurs fondamentaux. Et les divers analystes de rivaliser d'explications techniques tendant à décrire le phénomène comme totalement inéluctable. Pourtant, tel n'est pas le cas.

Le Code des obligations prévoit un régime de protection des locataires contre les loyers abusifs. Le hic, c'est que ce système passe par le fait que le locataire veuille bien faire valoir ses droits. Il lui appartient donc de contester le loyer initial pour le faire diminuer, ou de s'opposer aux augmentations de loyer qui lui sont notifiées en cours de bail. Le locataire peut, pour la prochaine échéance, solliciter une baisse de loyer. Vaut-il la peine de faire valoir ses droits?

## Pas de congé représailles

Il faut noter qu'il n'y a pas lieu de craindre une résiliation du bail, puisque le code prévoit également un régime de protection contre le congé représailles. Et, du point de vue des résultats, vaut-il la peine de contester le loyer initial, notamment? Les exemples qui



Contester son loyer initial permet de faire de réelles économies sur son budget.

suivent montrent que tel est bien le cas. Madame F. avait pris à bail un appartement de 3 pièces, au quai Charles-Page à Genève, composé d'une cuisine aménagée, d'un salon, d'une chambre à coucher et d'une salle de bains ainsi que d'un petit hall avec balcon. Initialement, le loyer a été fixé à 1500 francs par mois, hors charges.

La locataire a contesté son loyer initial, ce qui a donné lieu à une procédure, le bailleur refusant de transiger. Bien mal lui en a pris. Le Tribunal fédéral a confirmé l'arrêt qui fixait le loyer de ce 3 pièces à 410 francs par mois hors charges! La locataire a ainsi économisé 13080 francs par an sur son loyer! Il ne s'agit pas d'un cas isolé.

Cela est également illustré par le cas d'un locataire ayant loué un appartement de 4 pièces rénové, dans le beau quartier genevois de Champel, réputé pour être résidentiel. Le loyer initial de ce logement rénové était de 2625 francs par mois hors charges. La locataire a contesté son loyer

initial. En quelques échanges de courriers, un accord a pu être trouvé, homologué par la Commission de conciliation, fixant le loyer du logement à 1900 francs par mois, ce qui pour un logement rénové dans un beau quartier, bénéficiant de tout l'équipement, est plutôt intéressant. Cet exemple permet également de démontrer que les économies de près de 9000 francs par an ne nécessitent pas un détour par le Tribunal fédéral et une procédure de plusieurs années!

L'exemple suivant montre que d'importantes économies de loyer peuvent être faites, même sur des objets exceptionnels.

## 3600 francs pour un 7 pièces!

La locataire avait pris à bail un appartement de 7 pièces à Champel pour un loyer initial de 5450 francs par mois! Après avoir refusé de s'accorder en conciliation, le bailleur a fini par accepter de concilier et de fixer le loyer à 43200 francs par an, soit à 3600 francs par mois. 3600 francs par mois

pour un appartement de 7 pièces situé dans un beau quartier, tel est un loyer que doit garder à l'esprit qui pense régler un loyer bon marché lorsqu'il paie 2000 francs par mois pour un 4 pièces! Les économies peuvent être réalisées également dans des appartements de moindre standing, car là aussi les prix flambent. Ainsi le cas de ce locataire ayant pris à bail un logement de 2,5 pièces avec toutes commodités, au chemin Taverney à Genève, pour un loyer de 1580 francs par mois hors charges. Après l'intervention de l'ASLOCA dès la conciliation, le loyer a été fixé à 950 francs par mois, soit une économie pour le locataire de plus de 7500 francs par an!



Moralité: qui ne demande rien n'a rien et les outils sont à la disposition des locataires pour voir diminuer les loyers. Cette donne n'est pas assez soulignée dans les journaux qui se contentent de déplorer l'augmentation des loyers comme une fatalité.

# DIVORCE-LOGEMENT: UN COUPLE INFERNAL!

Après la forte croissance des années 1970, le nombre des divorces a tendance à baisser, sans pour autant libérer la pression sur le marché du logement, surtout dans les cantons romands.



Claire-Lise Genoud  
Rédactrice en chef  
Droit au logement

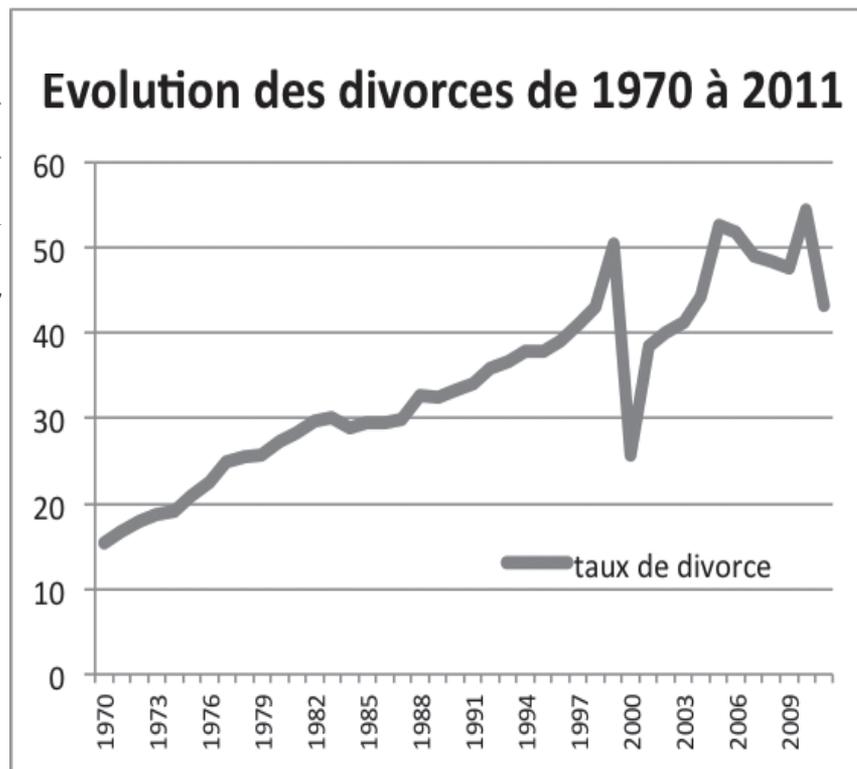
Un divorce, c'est souvent le début d'un long parcours du combattant pour le conjoint qui quitte le domicile conjugal. D'autant plus s'il doit se trouver un appartement avec suffisamment d'espace pour accueillir, même à temps très partiel, les enfants du couple. Face à la pénurie qui gangrène le marché du logement et au nombre de divorces enregistrés en Suisse – 43 divorces pour 100 mariages – on ne peut que constater la nécessité d'augmenter d'une manière ou d'une autre la construction de logements.

## Légère diminution des divorces depuis 2006

Bonne nouvelle tout de même, selon Fabienne Rausa-de Luca, collaboratrice scientifique à l'Office fédéral de la statistique, «si la tendance depuis 2006 se poursuit, on peut s'attendre à une stabilisation voire à une baisse des divorces en Suisse».

Les chiffres parlent d'eux-mêmes en passant de 49% en 2007 à 43% en 2011, à l'exception de 2010, qui a connu un pic à 54%. Ils mettent aussi le doigt sur un certain clivage en matière de divorce entre

SOURCES GRAPHIQUES: OFS, BEVNAT, ESPOP, STATPOP



Selon l'Office fédéral de la statistique, «la propension à divorcer s'est accentuée ces trois dernières décennies. L'indicateur conjoncturel de divortialité a nettement augmenté depuis 1970 puisqu'il est passé de 13% cette année-là à 43% en 2011. Ce pourcentage signifie que dans les conditions actuelles, 43 couples mariés sur 100 sont voués à la séparation.»

Romands et Alémaniques, à l'exception des Zurichois. «Malheureusement, poursuit Fabienne Rausa-de Luca, nous n'avons pas d'explications claires à cette différence. L'influence des villes, la pression sociale moins forte face à la dissolution du mariage, la mentalité plus «libérale» jouent certainement un rôle dans le fait qu'en Suisse romande le taux de divorce soit plus élevé. D'autres hypothèses peuvent aussi être formulées, comme une procédure simplifiée depuis l'an 2000 et un degré de formation plus élevé pour les femmes actives professionnellement. En Suisse centrale une pratique religieuse plus assidue et une notion du mariage plus solidement ancrée dans les mœurs peuvent expliquer une autre tendance.»

Il n'empêche qu'il reste difficile d'évaluer l'évolution de la tendance dans ce domaine. «En se penchant sur différents scénarios des

ménages – basés sur le recensement 2000 – nous pouvons seulement observer une légère augmentation des familles monoparentales jusqu'en 2030.»

## LES ROMANDS DIVORCENT BEAUCOUP

### SUISSE

43

Neuchâtel	54	Zurich	42
Fribourg	50	Bâle-Campagne	42
Jura	50	Zoug	41
Tessin	49	Appenzell Rh.-Ext.	40
Genève	48	Bâle-Ville	40
Thurgovie	47	Saint-Gall	39
Valais	46	Obwald	36
Soleure	45	Lucerne	35
Schaffhouse	45	Grisons	35
Schwytz	44	Nidwald	33
Berne	44	Glaris	29
Argovie	44	Uri	25
Vaud	44	Appenzell Rh.-Int.	22

CHIFFRES DE 2011 EN %

# SÉPARATION, CONCUBINAGE, PARTENARIAT, DIVORCE...

## Tour d'horizon des conséquences juridiques de la séparation et du divorce sur le logement.



François Zutter  
Avocat répondant  
Asloca Genève

En cas de séparation, il n'y a évidemment aucune difficulté si l'époux qui quitte le logement n'était pas titulaire du bail. La situation se corse en partant de l'hypothèse que les deux époux sont tous deux titulaires du bail portant sur le logement familial. Il existe alors plusieurs cas de figure:

### 1. Séparation des époux

Lorsque deux époux se séparent, celui qui quitte le logement reste locataire, soit titulaire du contrat de bail.

**Ce qu'il faut savoir:** Le bailleur peut ainsi réclamer le loyer indifféremment à chacun des deux titulaires du bail, à savoir aussi bien à celui qui est resté dans l'appartement qu'à celui qui l'a quitté.

**En cas de litige entre les époux:** Il est possible de demander au juge de prendre des mesures de protection de l'union conjugale au sens des articles 175 et suivants du Code civil (CC).

Ces mesures peuvent porter sur la contribution d'entretien versée par une partie à l'autre, notamment pour l'entretien des enfants, mais également sur le logement. En règle générale, le juge attribue la jouissance du logement à l'époux qui en a le plus besoin, à savoir celui qui est resté dans l'appartement, en particulier avec les enfants.

**Ce qu'il faut savoir:** A ce stade, le juge ne peut que déterminer lequel des époux a le droit d'habiter le logement (c'est pourquoi on parle de jouissance), mais cela n'a aucune incidence sur les relations entre les locataires et le bailleur.

Si l'époux qui occupe le logement ne paie pas le loyer, le bailleur peut demander le paiement du loyer à l'époux qui a quitté le logement conjugal. Dans un tel cas, si l'époux qui a quitté le logement a dû

(art. 121 du CC). Cette décision s'impose au bailleur qui ne peut que l'accepter. Même si auparavant les deux époux étaient titulaires du bail, si le juge attribue l'appartement à Madame par le jugement de divorce, le bailleur devra en prendre acte.

**Ce qu'il faut savoir:** C'est le même bail qui continue au nom de l'un des époux, le bailleur ne peut pas en profiter pour augmenter le loyer.

La loi a cependant prévu

**“ Le problème du logement lors d'une séparation ou d'un divorce se pose uniquement dans le cas où les époux sont tous les deux titulaires du bail portant sur l'appartement familial ”**

payer le loyer à la place de celui qui en a la jouissance, il peut se retourner contre ce dernier, notamment en compensant la somme payée avec l'éventuelle contribution pécuniaire à verser à son époux.



**En conclusion:** La seule séparation des époux et les mesures protectrices de l'union conjugale n'ont aucune influence sur la titularité du contrat de bail.

### 2. Divorce des époux

Ce n'est qu'en cas de divorce que le juge peut attribuer à l'un des deux époux «les droits et les obligations qui résultent du contrat de bail portant sur le logement de la famille», notamment lorsque la présence d'enfants ou d'autres motifs importants le justifient

que l'époux qui n'est plus locataire réponde solidairement du paiement du loyer jusqu'à l'expiration du bail ou jusqu'au terme de congé prévu par le contrat, mais dans tous les cas pour deux ans au plus (art. 121 al. 2 CC).



A noter, que si l'époux qui n'est plus titulaire du bail a payé un loyer à la place de son ex-conjoint, selon la loi: «Il peut compenser le montant versé avec la contribution d'entretien due à son conjoint (ndlr: la loi devrait plutôt dire ex-conjoint), par acomptes limités au montant du loyer mensuel» (art. 121 al. 2 CC).

### 3. Partenariat enregistré

La loi fédérale sur le partenariat enregistré entre personnes de même sexe prévoit des dis-

positions analogues en cas de dissolution judiciaire du partenariat enregistré. Le juge peut également pour de justes motifs attribuer à l'un des partenaires les droits et obligations qui résultent du contrat de bail portant sur le logement commun.

**Ce qu'il faut savoir:** Le divorce et la dissolution du partenariat enregistré ainsi que le décès d'un locataire sont les seuls cas dans lesquels on peut imposer à un bailleur un changement de locataire sans qu'il ne puisse s'y opposer.

### 4. Concubinage

Dans tous les autres cas, notamment lorsque des concubins se séparent, le changement de titulaire du contrat de bail nécessite l'accord exprès du bailleur.

A cet égard, le concubinage n'est pas traité de manière spécifique par le Code civil. La Suisse ne connaît en effet pas de loi sur le partenariat enregistré entre des personnes de sexe opposé. Pour cette raison, les règles sur le concubinage sont à chercher dans les règles sur la société simple qui ne se trouvent pas dans le Code civil mais dans le Code des obligations aux articles 530 et suivants. Ces règles ne permettent pas que le logement commun soit attribué à l'un ou l'autre des anciens concubins.



**En cas de litige.** Tout ce qu'un concubin peut faire est demander au juge qu'il ordonne à l'autre ex-concubin de contre-signer une lettre de résiliation du bail à l'attention de la régie.



## TÉMOIGNAGE

**GENÈVE. DENIS, 54 ANS, DIVORCÉ, DEUX ENFANTS, 22 ET 23 ANS**

«Cela va faire 20 ans que nous nous sommes séparés avec mon ex-femme. Les enfants étaient encore tout petits. Elle est restée dans la maison dont nous étions locataires. Aujourd'hui elle vit avec son compagnon en France dans une maison qui lui appartient. Moi, ça a été plus galère. Il me fallait trouver un logement où je puisse accueillir les enfants parce que nous avions convenu d'une garde partagée, soit une semaine chez l'un, une semaine chez l'autre.

Dans un premier temps, grâce à son patron qui était propriétaire immobilier, j'ai pu louer un 4 pièces genevois (salon, deux chambres à coucher). Je ne suis resté que quelques mois parce que c'était trop lié à son patron et puis, à l'époque, nous étions toujours mariés. Nous le sommes restés assez longtemps, nous n'avions même pas fait de séparation de corps, ça m'a coûté très cher, deux logements familiaux, des impôts pour un couple marié... A cette époque, j'ai eu la chance de pouvoir compter sur ma mère pour un soutien financier, mais, à 37 ans, je n'en étais pas très fier... Je dirai qu'il nous a fallu plusieurs années avant de réussir à régulariser notre situation et à entreprendre les démarches pour le divorce. Durant cette

période, j'ai déménagé au moins quatre fois. Toujours avec l'espoir de trouver au moins un 5 pièces (trois chambres à coucher) pour que mes enfants puissent avoir chacun leur chambre.

**“ Dégouté, j'ai renoncé à vivre en ville de Genève et je me suis installé un temps à la campagne, en France ”**

Dégouté, j'ai renoncé à vivre à Genève et je suis reparti de l'autre côté de la frontière pour m'acheter une maison. Là c'était parfait au niveau de l'espace pour les enfants, mais j'étais tout le temps sur les routes parce qu'il n'y avait aucun moyen de transport. Il y a trois ans, j'ai revendu ma maison pour revenir en ville. Les enfants avaient vraiment besoin d'être plus indépendants au niveau des déplacements et puis aussi ma fille commençait des études à Lausanne. On ne pouvait

décemment pas continuer à vivre si loin de la gare de Genève. Ça lui aurait pris beaucoup trop de temps. J'ai eu de la chance cette fois-ci. J'ai vendu facilement ma maison et, grâce au piston d'une cheffe comptable dans une régie immobilière, j'ai décroché un 4 pièces (deux chambres à coucher). Nous sommes un peu à l'étroit, d'autant que mes enfants, en raison de leurs études et de leur réseau social, ne vont plus dormir chez leur mère, en France. Ils sont chez moi à plein temps. Comme nous n'avons que deux chambres à coucher, j'ai opté pour laisser une chambre à ma fille et je partage l'autre chambre avec mon fils.

Franchement c'est pas tous les jours évident pour moi. Je travaille à plein temps, je paie un loyer de 2050 francs, charges comprises, et je n'ai même pas un espace à moi! Heureusement on s'entend bien avec mes enfants, et puis au minimum deux nuits par semaine ils dorment chez leur copain ou copine. Avec le temps je suis devenu philosophe et surtout j'ai eu l'occasion de découvrir l'Inde et la promiscuité entre les gens, ça m'a aidé à relativiser. Au moins, ici, on a un toit!»

Claire-Lise Genoud

# UN LIT CHEZ PAPA, UN LIT CHEZ MAMAN

**Dans le canton de Vaud, une famille monoparentale n'est pas discriminée puisqu'elle a droit au même nombre de chambres qu'un couple avec enfants. Ce n'est pas le cas pour le parent divorcé qui exerce un droit de visite.**

Que la garde des enfants soit partagée à parts égales ou non, un parent divorcé reste un parent qui doit pouvoir loger ses enfants. En fonction des moyens financiers du couple qui se sépare, cette question se règle plus ou moins facilement. Ce qui est certain, c'est que les chambres des enfants sont la plupart du temps doublées: une chambre chez maman, une chambre chez papa ou au moins un lit chez l'un et un lit chez l'autre. Chaque canton, pour les logements en mains publiques, établit ses propres règles en matière d'attribution aux familles monoparentales. Comme le souligne Michel Cornut, chef du Service social de Lausanne, «lorsqu'un bénéficiaire du RI (ndlr: revenu d'insertion) est divorcé et qu'il exerce un droit de visite, il en est tenu compte dans les normes RI qui le concernent». Plus de précisions avec Elinora Krebs, cheffe du Service du logement et des gérances de la Ville de Lausanne:

**Quelles sont les règles en vigueur dans le canton de Vaud en matière d'attribution d'un logement à un parent divorcé?**

**Elinora Krebs.** Nous nous basons sur deux règlements de la loi vaudoise sur le logement. Il s'agit du règlement sur les conditions d'occupation des logements construits ou rénovés avec l'appui financier des pouvoirs publics (RCOL) et du règlement sur les conditions d'occupation des logements à loyer modéré (RCOLLM). Selon les articles 9 et 10 des règlements respectifs, pour les familles monoparentales, le nombre de personnes est inférieur d'une unité au nombre de pièces du logement. Ce qui signifie par exemple qu'une maman avec deux enfants va pouvoir occuper un 4 pièces, soit trois chambres à coucher, un salon et une cuisine. De cette manière, un ménage monoparental ou un parent divorcé qui accueille régulièrement ses enfants ne subit aucune discrimination.

**Y a-t-il une différence si la garde est partagée ou si le parent ne reçoit ses enfants en droit de visite qu'un week-end sur deux?**

En cas de garde partagée, la présence des enfants est prise en considération dans les logements des deux parents. En revanche, pour le parent au bénéfice d'un droit de visite régulier, la loi autorise une pièce de plus si le nombre d'enfants à accueillir est d'au moins trois. Ce qui veut dire que, s'il n'y a que deux enfants, ces derniers ne bénéficieront pas de leur propre chambre dans le logement du parent en question.

**Est-ce que vous avez l'impression que ces règles conviennent aux parents concernés?**

De manière globale, ces règles sont bien acceptées. Mais on peut tout de même relever que les parents bénéficiant d'un droit de visite ou les familles recomposées avec plusieurs enfants ne sont pas favorisées et pourraient disposer dans l'idéal d'un plus grand nombre de pièces.

*Propos recueillis  
par Claire-Lise Genoud*



**Elinora Krebs, cheffe du Service du logement et des gérances de Lausanne.**

## CHRISTINE BLUMENTHAL CORNUZ «LE LOYER PÈSE SUR LES BUDGETS DES FAMILLES MONOPARENTALES»

«Au moment de la séparation, la question du logement n'est pas anodine et le loyer représente une part extrêmement importante du budget», constate Christine Blumenthal Cornuz, de l'Association des familles monoparentales et recomposées (AFMR) à Lausanne.

**Les questions d'argent deviennent pesantes**

«Du jour au lendemain, un parent se retrouve à assumer seul le loyer familial. Bien sûr, il y aura une pension alimentaire, mais le stress s'installe, d'autant que trouver un nouveau logement adapté à son nouveau

budget dans une région comme Lausanne, c'est pour ainsi dire mission impossible. Dans une séparation les questions d'argent deviennent vite préoccupantes et l'on observe trop souvent l'apparition d'une précarité pour la maman comme pour le papa. Je viens de ren-

contrer une mère de famille divorcée depuis une dizaine d'années. Elle m'a clairement dit qu'à partir du moment où elle avait rempli toutes les conditions pour obtenir un appartement subventionné, son quotidien était devenu plus léger. Son soulagement était réel et visible.»

# UNE BAISSSE DE LOYER DE 567 FRANCS PAR MOIS!

**En apprenant que leur loyer était de 43.5% plus élevé que celui du locataire précédent, les époux M. l'ont contesté devant la justice vaudoise. Après moult rebondissements, ils ont gagné, le Tribunal fédéral leur a donné raison.**



César Montalto  
Président  
Asloca Vaud

Le combat des locataires a commencé le 17 mars 2006, lorsque les époux M. ont signé le bail pour un appartement de 4,5 pièces à Pully. Le loyer a été fixé à 1900 francs par mois, plus 220 francs d'acompte de charges. Le précédent locataire payait, quant à lui, un loyer mensuel de 1323 francs, charges en sus, depuis le 1er juillet 1992. Dans la formule officielle en cas de changement de locataire (obligatoire dans le canton de Vaud depuis le 1er août 2011 pour tous les nouveaux baux d'habitation), le bailleur a motivé cette hausse massive (de 43,5%) par une adaptation aux loyers usuels du quartier.

Considérant cette hausse disproportionnée, les locataires ont contesté leur loyer initial. Il faut dire que le taux hypothécaire de référence lors de la dernière fixation du loyer était de 7% (juillet 1992), alors qu'à la signature du nouveau bail ce taux ne s'élevait plus qu'à 3%. Pareille différence aurait dû aboutir à une baisse de loyer de 30% environ, abstraction faite de l'évolution du coût de la vie. Le combat ne faisait que commencer.

Le 9 octobre 2006, la commission de conciliation a constaté l'échec de la conciliation. Les locataires ont alors saisi le Tribunal des baux. Malgré les septobjetsdecomparaisonproduits par le bailleur (la jurisprudence exige un minimum de cinq objets comparables), le Tribunal des baux a fixé, par jugement du 4 juin 2007, le loyer initial à 1132 francs.

Malheureusement pour les époux M., par arrêt du 1er octobre 2008, le Tribunal cantonal vaudois a admis le recours du bailleur et a maintenu le loyer initial à 1900 francs. En substance, il a expliqué que, du moment où elle contestait le loyer initial, il appartenait à la partie locataire d'apporter la preuve des

le Tribunal fédéral ayant admis leur recours. Il estimait que le jugement cantonal était incomplet et qu'il ne pouvait dès lors pas se prononcer sur les objets de comparaison. Les juges fédéraux ne se sont en revanche pas prononcés sur la véritable question litigieuse, soit celle du fardeau de la preuve.

Le dossier a donc été renvoyé à la Chambre des recours du Tribunal cantonal vaudois pour complément d'instruction et nouvelle décision. Les juges vaudois ont, à leur tour, transmis le dossier, le 7 octobre 2009, au Tribunal des baux, non sans lui rappeler que leur raisonnement du 1er octobre 2008 concernant le fardeau de la preuve

devant la Cour d'appel civile du Tribunal cantonal vaudois (précédemment la Chambre des recours), qui, sans surprise, a repris le même raisonnement que celui qu'elle avait développé le 1er octobre 2008. Le loyer des locataires était ainsi maintenu à 1900 francs. C'était cette fois compter sans la persévérance des locataires, qui ont porté une nouvelle fois cette affaire devant le Tribunal fédéral. Le 6 décembre 2012, notre Haute Cour a admis leur recours et fixé le loyer initial à 1323 francs. Elle a par la même occasion condamné le bailleur à leur verser la somme de 46 160 francs correspondant aux parts de loyer payées en trop pour la période allant du début du bail au mois de décembre 2012 y compris (Arrêt 4A\_491/2012).

## Preuve du caractère abusif du loyer initial

Selon le Tribunal fédéral, même si le fardeau de la preuve que le loyer initial est abusif incombe bel et bien au locataire, le bailleur doit collaborer à la contre-preuve, en apportant des objets de comparaison suffisants, à tout le moins lorsque le loyer initial a été augmenté, comme en l'espèce, de plus de 10% par rapport à celui payé par le précédent locataire. Le bailleur n'ayant finalement pas produit les fiches pour cinq objets comparables, la preuve du caractère abusif du loyer initial a bien été apportée par les locataires.



Nous ne pouvons que saluer l'engagement de ces locataires qui se sont battus durant six ans pour obtenir ces 567 francs et que cette délicate question de principe soit – enfin – tranchée.

## “ La preuve que le loyer initial est abusif incombe au locataire, mais le bailleur doit collaborer à la contre-preuve ”

loyers usuels du quartier et non au bailleur. Cette décision a eu les effets d'une véritable bombe puisque, jusqu'alors, le Tribunal des baux vaudois avait toujours fait supporter au bailleur le fardeau de la preuve des loyers usuels. Inutile de préciser que cette nouvelle jurisprudence – typiquement vaudoise – allait ouvrir toute grande la porte aux milieux immobiliers. Elle leur permettrait en effet d'augmenter encore plus et quasi impunément les loyers initiaux, au motif des loyers usuels du quartier, cette preuve ne pouvant, à l'évidence, jamais être apportée par le locataire contestataire. Petit répit pour les locataires, le 24 avril 2009,

n'avait pas été infirmé par le Tribunal fédéral. En d'autres termes, les juges cantonaux ont demandé à leurs homologues de première instance de maintenir le loyer des locataires à 1900 francs par mois.

Saisi une deuxième fois de ce dossier, le Tribunal des baux a rendu son nouveau jugement le 3 février 2011. Il a fixé le loyer net des locataires au même montant que celui payé par leur prédécesseur, soit 1323 francs. Il a considéré que le bailleur supportait bel et bien le fardeau de la preuve et que les sept fiches comparatives qu'il avait produites n'étaient pas probantes.

La société propriétaire a contesté cette décision par-

# POUR UNE POLITIQUE EN FAVEUR DES JEUNES

Genève a besoin d'une réelle politique du logement pour les jeunes. Le refus du Grand Conseil d'entrer en matière sur la création d'une fondation immobilière pour les jeunes est incompréhensible.



Christian Dandrès  
Avocat  
Asloca Genève

Lors de sa session de novembre 2012, le Grand Conseil genevois a refusé d'entrer en matière sur le projet de loi qui visait à créer une fondation immobilière de droit public pour le logement des jeunes (cf. rapport de la commission du logement PL10873A).

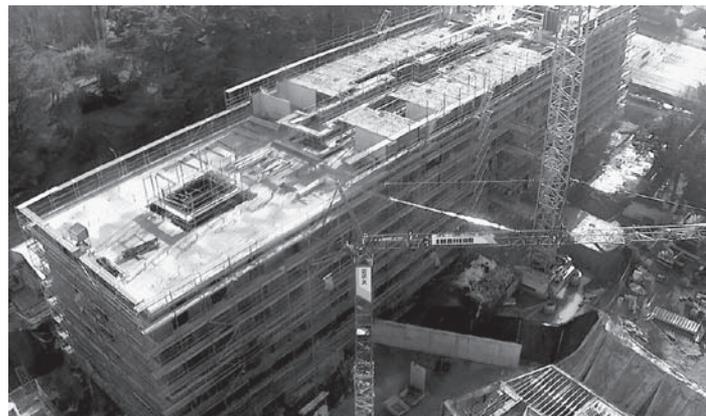
Ce refus, dicté essentiellement par des motifs idéologiques, ne doit pas sonner le glas d'une bataille politique qui s'impose. Le canton de Genève a besoin d'une véritable politique publique du logement des jeunes! La pénurie de logements frappe plus durement certaines catégories de personnes que d'autres. Il en

PHOTOS: CITÉ UNIVERSITAIRE GENÈVE



Malgré le volume de la Cité universitaire, il manque plus de mille chambres d'étudiants à Genève.

va ainsi de celles qui ne disposent pas de revenus stables et conséquents, et qui n'ont aucun lien privilégié avec des bailleurs ou des régisseurs. Il en va ainsi des étudiants, des apprentis et des jeunes travailleurs qui commencent une activité professionnelle. Dans l'impossibilité de pouvoir obtenir un logement auprès de bailleurs, ces personnes sont contraintes de rester chez leurs parents, si elles le peuvent.



La Cité universitaire de Genève a entrepris un chantier qui pourra accueillir 400 nouvelles chambres d'étudiants.

Ainsi bon nombre d'étudiants étrangers et confédérés ne disposant pas d'une bourse ou d'un soutien financier leur permettant de cosigner un bail se voient dans l'obligation de vivre l'expérience de la précarité ou de se saigner à blanc en payant 700 à 1200 francs par mois pour une chambre ou un studio.

La situation est pire encore pour les jeunes travailleurs qui entrent sur le marché du travail et peinent à trouver un contrat à durée indéterminée ou un emploi suffisamment rémunéré.

## Il existe des solutions

Des solutions existent aujourd'hui, mais sont largement insuffisantes. En effet, les étudiants à l'Université ou dans une Haute Ecole spécialisée peuvent obtenir une chambre auprès d'institutions spécialisées comme la Cité universitaire, la Fondation universitaire pour le logement des étudiants (FULE) ou la

CIGUE (Coopérative de logements pour étudiants). Celles-ci ne sont toutefois pas suffisamment dotées pour répondre aux besoins actuels. Leur parc immobilier comptera prochainement plus d'un millier de chambres. Malheureusement ce ne sera pas suffisant. Au moins mille logements supplémentaires sont encore nécessaires pour répondre aux besoins de cette catégorie de la population.

## Situation inacceptable

La situation actuelle est insatisfaisante à trois autres titres:

Tout d'abord, elle ne concerne que les étudiants auprès d'établissements de formation supérieure. Le besoin des apprentis est totalement méconnu, alors que ceux-ci commencent aujourd'hui leur cursus à un âge plus avancé que jadis et qu'ils ne peuvent pas augmenter leurs revenus en travaillant en parallèle à leur formation. Ensuite, il faut rappeler que

la CIGUE est une société coopérative qui ne peut loger que ses propres membres. Un étudiant doit donc au préalable y adhérer en faisant l'acquisition de parts sociales. En l'état actuel de la pratique administrative, il ne peut s'agir que d'étudiants suisses ou ressortissants d'un Etat membre de l'Union européenne.

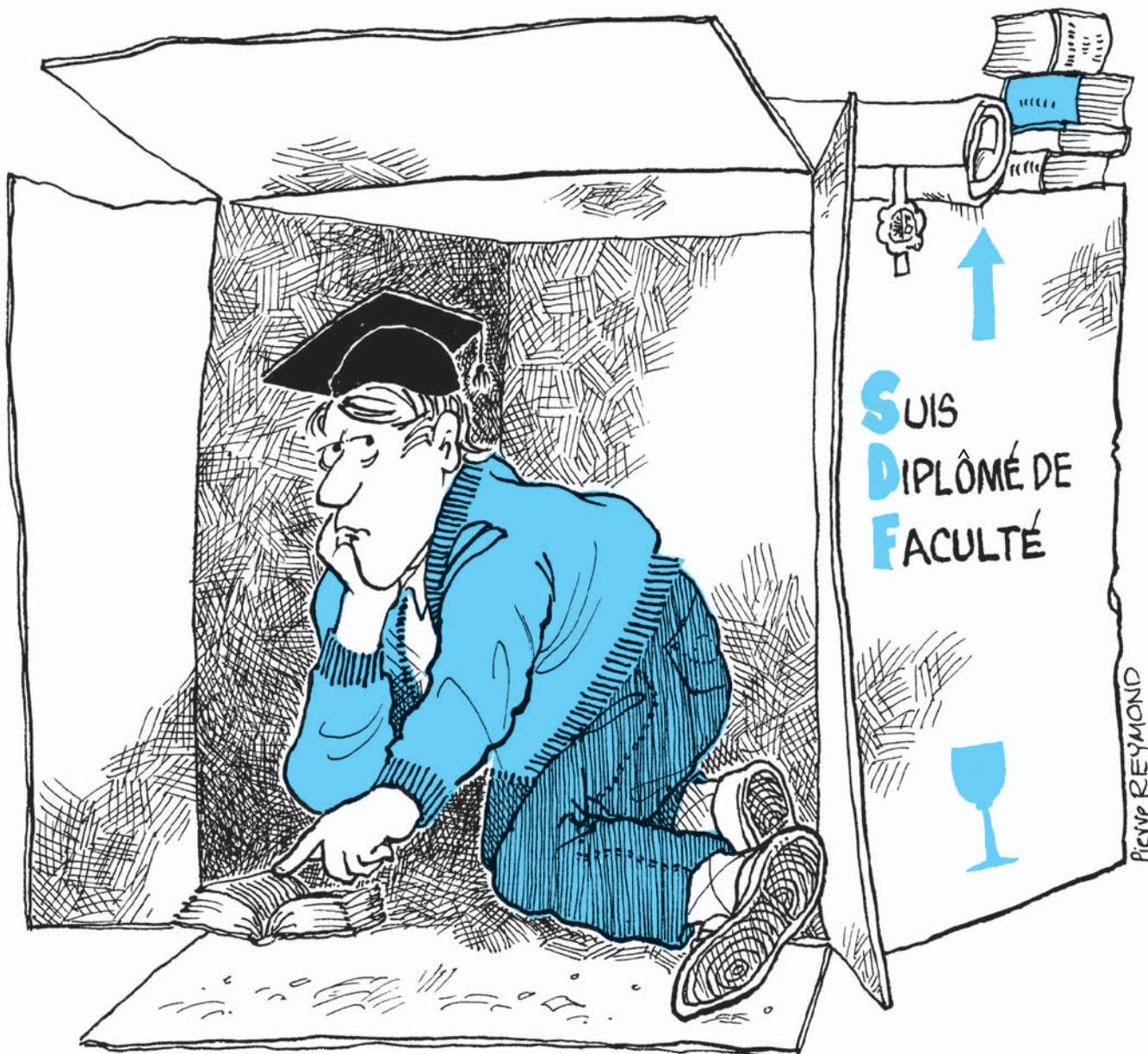
Enfin, seule peut bénéficier d'un logement une personne en cours de formation. Ainsi, à la fin des études,

le locataire est contraint de quitter la chambre qu'il loue sans avoir nécessairement pu trouver un nouveau logement. Dans la mesure où 36% des étudiants diplômés éprouvent des difficultés d'insertion professionnelle après leurs études, il n'est pas rare qu'ils se retrouvent à la rue ou sur le canapé d'un ami. A l'issue d'un débat qui s'est déroulé en automne 2011 sur le logement des jeunes, plusieurs organisations, dont l'ASLOCA,

ont travaillé à des solutions alternatives qui permettaient de dépasser les impasses mentionnées ci-dessus. De ces réflexions ont émergé des revendications que le projet de loi 10873 devait concrétiser. Ces revendications ont été dictées par un souci de pouvoir assumer pleinement une formation sans devoir consacrer un temps de travail trop important à l'extérieur pour parvenir à boucler un budget. Un logement auto-

me est la condition sine qua non d'une véritable autonomie et de la responsabilisation des personnes.

 Le refus de toute prise en compte des préoccupations légitimes des jeunes locataires et étudiants qui ont été à l'origine de ce projet montre tout l'intérêt que porte la majorité du Parlement aux conditions d'études dont elle se gargarise en d'autres circonstances.



# L'ASLOCA FRIBOURG PART EN CAMPAGNE

**Nouvelle équipe, nouveaux objectifs et une campagne promotionnelle basée sur l'humour avec un concours de dessins, l'ASLOCA Fribourg fait peau neuve et le fait savoir, pour toujours mieux assurer la défense des locataires.**



Matthieu Loup  
Vice-président  
Asloca Fribourg

Qui dit nouvelle équipe aux commandes dit également nouveaux objectifs. Le comité de la section fribourgeoise de l'ASLOCA s'en est fixé un de taille puisqu'il s'agit ni plus ni moins de doubler le nombre de membres d'ici à cinq ans. En chiffres, cela se traduit par le passage de 5400 à 10 000 membres.

## Plus de membres pour plus de présence

La raison de cette volonté d'élargissement est simple: une augmentation du nombre de membres permettra à la section fribourgeoise d'atteindre la taille nécessaire pour offrir des services plus nombreux et plus performants aux locataires et ainsi garantir leur protection de manière optimale.

A titre de comparaison, l'ASLOCA Neuchâtel compte, pour un bassin de population comparable, la dizaine de milliers de membres que l'ASLOCA Fribourg vise à atteindre.

## Un concours pour une campagne 100% locale

Pour parvenir à cet objec-



Une vingtaine de dessins ont été retenus par l'ASLOCA Fribourg, dont celui-ci. Lequel sera choisi? C'est le jury qui va en décider. Seul le vainqueur participera à la campagne...

tif ambitieux, le comité cantonal a décidé de lancer une campagne de promotion par voie de presse, d'affichage et la distribution d'un tout-ménage. Plutôt que de confier directement l'illustration de ces supports à un professionnel, un grand concours s'adressant

à tous les habitants et habitantes de Fribourg a été lancé. Des prix intéressants récompenseront les artistes reconnus, amateurs ou en devenir qui soumettront leurs créations artistiques sur le thème «Mon voisin, mon proprio et moi». L'illustration choisie

sera utilisée et déclinée tout au long de la campagne, offrant au lauréat une large visibilité au niveau du canton tandis que l'ASLOCA Fribourg bénéficiera d'une nouvelle identité visuelle dynamique marquée de la griffe d'un artiste du cru.

L'objectif principal de cette campagne est d'encourager le plus de locataires possible à venir grossir les rangs de l'ASLOCA Fribourg. Trop d'entre eux ignorent encore purement et simplement l'existence de notre association indispensable à la protection de leurs droits en matière de bail. Il est dès lors nécessaire de rendre attentive cette large part de la population à ses droits et aux moyens dont elle dispose pour les faire valoir.

## Humour et originalité

Il ne s'agit toutefois en aucun cas de déterrer la hache de guerre face aux propriétaires, et c'est pour cette raison que, lors de la désignation du vainqueur, un accent particulier sera mis sur l'originalité et l'humour avec lesquels le sujet aura été traité.

Un premier bilan de l'impact de la campagne sur le grand public sera réalisé au mois de juin de cette année, permettant ainsi de définir la stratégie de communication pour les années à venir.



Au-delà des affiches et des prospectus, l'ASLOCA Fribourg s'efforcera de réaliser son objectif par une présence accrue aux côtés des locataires, tant par le biais des permanences juridiques que par un engagement sans relâche pour la défense de leurs intérêts.

## PERMANENCES ASLOCA – HORAIRES & LIEUX

### 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

*Permanence sans rendez-vous*  
**Fribourg**  
Hôpital des Bourgeois  
rue de l'Hôpital 2  
(entrée G, côté rue du Criblet)  
mercredi: 19 h - 20 h  
(juillet - août: selon indications  
données au 0848 818 800)

**Bulle**  
Réseau santé et social de la Gruyère  
rue de la Lécheretta 24 (au rez)  
1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> lundis du mois: à 20 h précises  
(pas d'accès possible ensuite)

**Romont**  
Centre portugais  
Route de la Condémine 3  
1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> jeudis du mois: 19 h - 20 h  
(sauf mois d'août)

*Consultations auprès de nos avocats:  
uniquement sur rendez-vous  
en téléphonant au 0848 818 800*

### GENÈVE

**ASLOCA GENÈVE**  
RUE DU LAC 12  
1211 GENÈVE 6  
T: 022 716 18 00 / F: 022 716 18 05  
asloca.geneve@asloca.ch

*Permanence sans rendez-vous*  
lundi-jeudi: 17 h - 18 h  
vendredi: 12 h 30 - 13 h 30

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

### JURA & JURA BERNOIS

**ASLOCA TRANSJURA**  
CASE POSTALE 46  
2800 DELÉMONT 1  
T: 032 422 74 58

*Permanence téléphonique*  
jeudi: 17 h - 19 h  
vendredi: 13 h 30 - 15 h

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

### BIENNE & SEELAND

**ASLOCA BIENNE**  
c/o ASLOCA CANTON DE BERNE  
CASE POSTALE  
3000 Berne 23  
*Consultations sur rendez-vous*  
T: 0848 844 844

### NEUCHÂTEL

**ASLOCA NEUCHÂTEL**  
RUE DES TERREAUX 1  
CASE POSTALE 88  
2004 NEUCHÂTEL  
T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26  
aslocane@bluewin.ch

*Consultations*  
**Neuchâtel**  
sur rendez-vous ou par téléphone

**La Chaux-de-Fonds**  
*sur rendez-vous*  
Rue Jardinière 71, Case postale 35  
2301 La Chaux-de-Fonds  
T: 032 913 46 86 / F: 032 914 16 26

### VALAIS

**ASLOCA VALAIS**  
RUE DE L'INDUSTRIE 10  
CASE POSTALE 15  
1951 SION

*Permanence téléphonique*  
lundi: 9 h - 11 h  
jeudi: 9 h - 11 h et 14 h - 17 h  
T: 027 322 92 49  
mardi: 9 h - 11 h (T: 079 782 88 51)

*Consultations sur rendez-vous*  
**Sion**  
Rue de l'Industrie 10  
(pavillon parking Swisscom)  
lundi: 14 h - 18 h  
mercredi: 18 h - 20 h

**Martigny**  
Rue des Finettes 20 (bâtiment SCIV)  
mardi: 18 h - 19 h 30  
T: 027 322 92 49

**Monthey**  
Rue de la Tannerie 1 (bâtiment UBS)  
lundi: dès 18 h  
T: 027 322 92 49

**Viège**  
M<sup>e</sup> David Gruber  
Überbielstrasse 10  
2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> mercredis du mois: dès 18 h  
T: 027 946 25 16

### VAUD

**ASLOCA BROYE VAUDOISE**  
AVENUE DE LA GARE 9  
CASE POSTALE 16  
1522 LUCENS  
T: 021 906 60 45 / F: 021 906 60 45

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

**ASLOCA INTERSECTIONS**  
**LAUSANNE**  
**MORGES**  
**RENENS**  
RUE JEAN-JACQUES-CART 8  
CASE POSTALE 56  
1001 LAUSANNE  
T: 0840 17 10 07 / F: 021 617 11 48

*Permanence téléphonique*  
lundi à jeudi:  
9 h - 12 h / 13 h 30 - 16 h 30  
vendredi:  
9 h - 13 h 30

*Consultations sur rendez-vous*  
**Lausanne**  
Rue Jean-Jacques-Cart 8  
lundi à vendredi  
mercredi soir

**Morges**  
**Rue de la Gare 3**  
mardi matin et mardi soir  
jeudi matin

**Renens**  
**Rue de Lausanne 31B**  
lundi soir  
mardi après-midi  
jeudi après-midi

### VAUD (SUITE)

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

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

*Consultations sur rendez-vous*  
**Nyon**  
Les Plantaz 13a (Gais-Logis)

**Rolle**  
Avenue Général-Guisan 32  
lundi après-midi

**ASLOCA MONTREUX**  
**EST VAUDOIS**  
CASE POSTALE 1024  
1820 MONTREUX  
T: 021 963 34 87 / F: 021 963 34 88

*Consultations sur rendez-vous*  
**Aigle**, Hôtel de Ville  
jeudi: 8 h 30 - 11 h

**Montreux**  
Avenue des Alpes 5  
lundi, mardi, mercredi et vendredi:  
8 h 30 - 12 h  
ainsi que le 1<sup>er</sup> mardi de chaque  
mois: 18 h 30 - 19 h 30

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

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

*Consultations sur rendez-vous*  
(entrée: Centre social St-Roch)  
lundi: 8 h - 12 h et 14 h - 18 h  
19 h 30 - 21 h

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

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

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

### ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

**Le secrétariat romand ne donne  
pas de renseignements juridiques**

RUE DES PÂQUIS 35  
CASE POSTALE 2104  
1211 GENÈVE 1  
T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22  
asloca.romande@asloca.ch

## 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  
ou par fax au 022 732 50 22

# LES BONNES RÉOLUTIONS DE CÉCILE DUFLOT...

Depuis l'accession à la présidence de la République française de François Hollande, la ministre du Logement, Cécile Duflot, a pris un certain nombre de mesures dont les pouvoirs publics suisses feraient bien de s'inspirer.



François Zutter  
Avocat répondant  
Asloca Genève

Ministre du Logement depuis 2012, Cécile Duflot a attaqué de front les problèmes du logement aux quatre coins de l'Hexagone.

Ainsi, en été 2012, elle a décrété le blocage des loyers à la relocation. En France comme en Suisse, les loyers prennent l'ascenseur au changement de locataire; c'est pourquoi le texte de loi prévoit dorénavant que, lorsqu'un locataire change, le bailleur est tenu d'appliquer au nouvel occupant le même tarif qu'à son prédécesseur. Auparavant, à la relocation, les bailleurs étaient libres d'augmenter les loyers, ce qui les a fait monter au zénith par endroits. Néanmoins le propriétaire pourra augmenter le loyer s'il effectue des travaux ou si le loyer est sous-estimé comparé à ceux du voisinage.

Cet encadrement des loyers s'applique dans 38 agglomérations où règne une pénurie de logements, et où vivent 40% de la population française. Une telle mesure serait vivement souhaitable en Suisse puisque l'on constate également des augmentations

KEYSTONE | FRANÇOIS MORI



Cécile Duflot, ministre française du Logement, sait se faire aimer des locataires.

de loyer très importantes au changement de locataire. Bien évidemment, un blocage des loyers à la relocation ne résout pas le problème des loyers déjà abusifs en raison de la pénurie de logements. C'est pourquoi une deuxième mesure a été annoncée par Cécile Duflot pour 2013 et non des moindres.

## Augmentation des logements sociaux

Il s'agit de construire 500 000 nouveaux logements par an, dont 150 000 sociaux, notamment par la cession – éventuellement gratuite – de terrains de l'Etat ou des collectivités locales pour favoriser cette construction. Corollairement, les sanctions seront renforcées contre les collectivités locales qui se refusent à construire des loge-

ments sociaux. Il existe à ce sujet en France une obligation pour les communes de plus de 3500 habitants de construire 20% de logements sociaux.

Le projet de loi prévoit de porter à 25% cette obligation et de multiplier par cinq les pénalités pour les communes qui feraient preuve de mauvaise volonté...

En Suisse également, la Confédération et les cantons ainsi que les diverses entités publiques qui en dépendent devraient construire eux-mêmes des logements sociaux au lieu de considérer que cette construction est l'affaire de l'économie privée.

Ce désintéressement des pouvoirs publics mène directement à la pénurie de logements que nous connaissons actuellement.

## Réquisition de logements vides

A la fin de 2012, Cécile Duflot a encore annoncé la reprise des procédures de réquisition de logements vides pour accueillir des sans-abri. Elle a déploré que ces procédures soient si longues et qu'elles n'aboutissent pas avant la fin de l'hiver, puisqu'il faut compter quatre à cinq mois pour la réalisation d'une telle procédure. Vues de la Suisse, ces durées sont toutes relatives si on les compare avec celles que l'on connaît chez nous.



En peu de temps, la ministre française du Logement Cécile Duflot a su prendre un certain nombre de mesures dont les pouvoirs publics suisses feraient bien de s'inspirer.