

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 241 SEPTEMBRE 2019

Numéro spécial
Elections
fédérales



Oui à davantage de **10** logements abordables.

Participez maintenant!

www.logements-abordables.ch

Association suisse des locataires

LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

SUISSE

Renverser la majorité parlementaire p.4

DOSSIER

Présentation des candidats aux élections fédérales soutenus par l'ASLOCA p.5-9

INITIATIVE DE L'ASLOCA

«Davantage de loyers abordables», texte de l'initiative et campagne p.10

GENÈVE

Evacuation d'un locataire âgé p.11

ÉDITIONS DE L'ASLOCA

Portraits et interview des co auteurs des best-sellers de l'ASLOCA p.12-13

VOS DROITS

Fraude à la loi reconnue par le TF p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA

p.15

NEWS

p.16



12-13

Couverture: @Keystone



CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Ce numéro spécial consacre plusieurs pages aux élections fédérales. Mais il amorce également la campagne pour notre initiative «*Davantage de logements abordables*», qui passera très probablement en votation en février prochain. Puisez ici les arguments qui vous permettront de convaincre vos connaissances, vos voisins, etc., de voter pour cette initiative.

Rendez-vous également sur le nouveau site d'information de notre initiative, www.logements-abordables.ch, qui contient notamment des témoignages concrets de personnes concernées par la problématique. La campagne débute à peine, mais nous n'avons que quelques mois pour convaincre une majorité de citoyens. Donc au boulot!

Ce journal saisit aussi l'occasion de présenter les quatre co auteurs des deux best-sellers de l'ASLOCA, «*Le bail à loyer*» et «*Procédure civile en matière de baux et loyers*», parus tous deux au printemps 2019. Ces quatre jeunes avocats seront amenés à reprendre le flambeau de David Lachat, auteur historique et garant de la qualité scientifique de ces deux ouvrages.

Au niveau régional, un seul article, sur l'expulsion dramatique d'un locataire âgé à Genève.

Enfin, la rubrique «*Vos droits*» relate un beau succès de l'ASLOCA, avec à la clé une diminution de loyer conséquente, un changement de durée du bail et une jurisprudence juste et bienvenue.

Bonne lecture!

Carlo Sommaruga
Président de l'ASLOCA Suisse

par HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

Le 20 octobre prochain auront lieu les élections fédérales. Les citoyennes et citoyens suisses éliront leurs représentants au Parlement. C'est le moment d'exprimer le ras-le-bol des locataires, mais plus largement de toutes les citoyennes et les citoyens, à l'égard des partis majoritaires qui défendent les intérêts des puissants et de l'argent.

Au lieu de se limiter à se plaindre en critiquant en famille, entre amis ou entre collègues de travail les décisions scandaleuses du Parlement fédéral en matière de bail, de droit du travail ou encore d'assurances sociales (AVS, AI ou assurance-chômage), chaque citoyenne et chaque citoyen peut participer à l'orientation du prochain Parlement. Ce faisant, elle et il peuvent contribuer concrètement à renverser la majorité actuelle et constituer un Parlement attentif aux intérêts des locataires, mais aussi aux droits des salariés, des assurés et des retraités.

Pour réussir ce renversement de majorité, il est indispensable que l'ensemble des locataires – qui sont majoritaires dans notre pays – exercent effectivement leur droit de vote. L'abstention ne résout rien. Bien au contraire, elle permet de perpétuer le mépris actuel du Parlement fédéral à l'égard des locataires lequel, depuis quatre ans, s'évertue à essayer de démolir le droit du bail en vigueur.

Voter et faire voter, c'est notre devoir de locataire. En effet, il ne suffit pas d'exercer soi-même le droit de vote. Il faut convaincre son entourage de l'importance de participer aux élections fédérales et l'amener à voter dans son intérêt particulier comme dans l'intérêt de l'ensemble des locataires.

Pour que le vote puisse peser, il faut voter de manière efficace et éclairée.

Au Conseil national, il s'agit de **choisir et de glisser dans l'urne ou dans l'enveloppe électorale la liste d'un parti qui s'engage pour les droits des locataires**. Dans les faits, ce sont les socialistes, les Verts et le POP qui ont régulièrement soutenu les positions de l'ASLOCA au

Parlement fédéral et se sont battus au cours des quatre dernières années au sein des commissions parlementaires comme en plénière, pour éviter le démantèlement des droits des locataires et pour soutenir notre initiative. Il y a aussi des listes de partis de gauche qui ne sont pas encore représentés au Parlement qui ont la même position.

En plus de choisir la liste juste, il est possible de favoriser les candidates et candidats issu(e)s des rangs de l'ASLOCA. Pour ce faire, il faut choisir la liste sur laquelle elles et ils sont inscrit(e)s. Vous pouvez ensuite doubler leur nom si cela n'est pas déjà fait. Attention de respecter le nombre maximum de noms. S'il le faut, biffer un nom et doubler le nom d'une candidate ou d'un candidat de l'ASLOCA.

Pour le Conseil des Etats, les choses sont plus personnelles. En effet, il s'agit d'élire deux représentant(e)s par canton. **C'est donc le profil de la candidate ou du candidat qui est déterminant**. Ici, pas de mystère, il faut soutenir en priorité les personnes issues des rangs de l'ASLOCA, comme notre président national, Carlo Sommaruga, sur Genève. Mais l'élection de personnalités de gauche et vertes au Conseil des Etats favorise la défense des locataires. Cela est essentiel dans une chambre du Parlement qui est dominée par les partis bourgeois. Or il faut se rappeler que ce sont d'importants membres du PLR qui sont les auteurs des attaques les plus graves contre les droits des locataires au cours des quatre dernières années!

Alors vous l'aurez compris: le 20 octobre, votez et faites voter intelligent, pour un changement favorable aux locataires.

**POUR UN VOTE
EFFICACE!**





CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Renverser la majorité parlementaire, pour les locataires

Le choix du 20 octobre sera déterminant pour l'ASLOCA. En effet, un Parlement à majorité libérale pourrait amener des changements importants en défaveur des locataires.

Il y a quatre ans, les forces sociales, allant des syndicats aux associations de retraite(e)s en passant par l'ASLOCA et les organisations de femmes, appelaient à une mobilisation électorale pour soutenir les partis favorables à des politiques sociales en matière de retraites, de travail, de logement et promouvant l'égalité femmes et hommes, notamment en matière salariale. Étonnamment, le résultat électoral fut d'une déception certaine. C'est une majorité parlementaire UDC-PLR au Conseil national qui sortit des urnes. Dans la foulée, le Conseil fédéral se recomposait et entamait la nouvelle législature 2015 - 2019 également avec une majorité UDC-PLR. L'UDC vaudois Guy Parmelin occupant la place laissée vacante par la Grisonne PBD Eveline Widmer-Schlumpf et rejoignant ainsi l'UDC Ueli Maurer et les deux PLR Didier Burkhalter et Johann Schneider -Ammann.

Changements au détriment des locataires

Immédiatement, cette majorité voulut imposer une vision libérale en matière fiscale, économique et sociale. Dans le domaine du logement, la législature qui s'achève fut l'une des pires. En effet, les élus issus des rangs des

milieux immobiliers se précipitèrent à l'assaut du droit du bail. Il fallait s'y attendre, puisque, à la fin de la législature précédente, des propositions de réforme du droit du bail issues du lobby immobilier échouaient à quelques voix près. C'est donc une rafale d'initiatives parlementaires - dont nous avons abondamment parlé ici - qui furent déposées. Favorisation du loyer du marché, facilitation du calcul du loyer du marché, accroissement du rendement pour les bailleurs, réduction du droit de contester les loyers abusifs, tout y passait. Aucune pudeur, aucune volonté de préserver la cohésion sociale et de protéger le budget des ménages déjà fortement entamé par des loyers élevés. En Commission des affaires juridiques, la majorité UDC-PLR, aidée pour l'occasion par le PDC, entraînait en matière sur toutes les initiatives. La machine parlementaire semblait s'emballer afin de permettre un accroissement des rendements pour les investisseurs au détriment des locataires.

Ralentissement grâce à l'ASLOCA

L'action de l'ASLOCA Suisse a été remarquable. Elle a permis de ralentir les procédures parlementaires, ce qui fait qu'à ce stade les initia-

tives sont toujours en discussion en commission et qu'aucune proposition concrète n'a été votée par les chambres fédérales. Mais il ne fait pas de doute que, si la majorité parlementaire actuelle est reconduite lors des élections du 20 octobre, le droit du bail sera amputé d'éléments importants permettant une augmentation massive des rendements et donc des nouveaux et anciens loyers.

C'est la majorité automatique de quatre UDC-PLR sur sept au Conseil fédéral qui a été également déterminante dans le rejet de notre initiative «*Davantage de logements abordables*» et dans la proposition de lier la subvention indirecte au logement d'utilité publique au rejet de notre initiative. Le conseiller fédéral PLR bernois Johann Schneider-Ammann est clairement sorti du mandat constitutionnel en faveur du logement d'utilité publique. Notre réponse sera le vote sur notre initiative dans les urnes. Un changement de majorité le 20 octobre donnera le ton pour notre campagne et renforcera les chances de succès de notre initiative.

Renforcer la défense des locataires à Berne

En résumé, la majorité actuelle n'est pas favorable aux locataires. Il est donc urgent de la renverser et de favoriser l'émergence d'une nouvelle majorité qui mette au centre des préoccupations la cohésion sociale du pays et la dignité de chacune et de chacun, notamment en assurant la possibilité pour chaque ménage de disposer d'un logement compatible avec ses ressources. Il y a un nombre de candidats soutenus par l'ASLOCA qui se présentent dans les cantons. C'est l'occasion de renforcer notre présence au sein du Conseil national et du Conseil des Etats. Une bonne équipe de parlementaires issus de nos rangs renforce le travail de défense des locataires en commission.

Alors, contrairement à il y a quatre ans, il faut convaincre un maximum de citoyennes et citoyens de voter afin de renverser la majorité. Les intérêts des locataires sont en jeu.

Cela dépend aussi de vous!



Choisir qui on envoie à Berne est essentiel pour la défense des locataires. Ici la salle du Conseil national.



**CANDIDAT AU
CONSEIL DES ÉTATS**

«Chaque personne a le droit de vivre dans la dignité»

Et cette dignité commence par la disposition d'un logement abordable. C'est cette profonde conviction qui m'a poussé à m'engager il y a près de trente ans pour la défense des locataires au sein de l'ASLOCA Genève, puis Romande et enfin Suisse, que je préside actuellement. La défense des locataires, c'est aussi un enjeu d'une répartition plus juste des richesses. Comme membre du Conseil national, je me suis battu pour que les ménages ne paient pas des loyers abusifs destinés à alimenter les surprofits du capital immobilier. Ce combat pour la dignité et plus de justice, je le mènerai aussi au Conseil des Etats.

Carlo Sommaruga, 60 ans, PS



**CANDIDAT AU
CONSEIL NATIONAL**

«Un logement abordable, un travail non précaire, sans harcèlement, des soins moyennant des primes abordables, pour toutes et tous»

Au sein du service juridique de l'ASLOCA Genève, je défends au quotidien les locataires. Je siége au comité de l'ASLOCA Suisse et m'engage depuis dix ans pour les locataires au Parlement genevois. J'ai mené des actions politiques en faveur des locataires pour maintenir la gratuité de l'accès au juge et l'étendre aux assurés. Je me suis investi notamment dans plusieurs campagnes qui ont mis un terme aux attaques des milieux immobiliers contre la protection des locataires à Genève. Plus récemment, j'ai corédigé l'initiative «*Sauvegarder les rentes en créant du logement*» du Cartel et de l'ASLOCA, pour que le secteur Praille-Acacias-Vernet (PAV) reste en mains publiques et serve à la construction de logements abordables. J'ai repris le contenu de cette initiative dans une loi acceptée en votation populaire le 19 mai.

Christian Dandrès, 38 ans, PS



**CANDIDAT AU
CONSEIL DES ÉTATS**

«Pour des logements à prix abordable dans tout le canton de Fribourg!»

Les questions sur le logement et notamment la possibilité pour chaque Fribourgeoise et chaque Fribourgeois de pouvoir se loger correctement à un prix abordable ont pris de l'ampleur ces derniers temps, notamment avec l'initiative «*Davantage de logements abordables*» lancée par l'ASLOCA. A Berne, le lobby immobilier a gagné du terrain et certains d'entre eux ont décidé de mettre à mal les droits des locataires. Nous nous devons de les stopper et d'apporter ainsi un équilibre correct dans le droit du bail. C'est notamment pour cette raison et pour contrer cette majorité de droite au Parlement que je me bats afin de préserver les droits de tout un chacun, y compris ceux des locataires!

Christian Levrat, 49 ans, PS



**CANDIDATE AU
CONSEIL NATIONAL**

«Pour équilibrer les forces»

Active au sein de la permanence juridique de l'ASLOCA, je m'engage, à vos côtés, pour la défense de vos droits, notamment contre les abus de certaines gérances, parfois peu scrupuleuses. Forte de mes expériences personnelles et professionnelles, je vous soutiens dans vos combats et serais heureuse de porter votre voix au Conseil national, d'être votre trait d'union au Parlement.

Le comportement de certains acteurs de l'immobilier vise à maintenir un rapport de force en défaveur des locataires. Ensemble, inversons la tendance, par exemple en encourageant les loyers modérés pour loger les familles dans leur diversité.

Donnons-nous la chance d'être bien représentés au Parlement lors des élections fédérales 2019.

Isabelle Sob, 30 ans, JDC



**CANDIDAT AU
CONSEIL NATIONAL**

«Pour une politique du logement en harmonie avec notre canton de Fribourg!»

Durant la législature 2015-2019, les représentants des bailleurs et des propriétaires, profitant de la majorité PLR-UDC au Conseil national, ont déposé une multitude d'interventions en droit du bail. Résultat des courses: diminution de la protection contre les congés, augmentation des loyers, détérioration du droit des locataires. Sans aucune contrepartie.

Il est donc nécessaire que les représentants des locataires soient également présents au Parlement, pour appuyer la seule voix romande de leur président Carlo Sommaruga. L'ASLOCA doit être entendue non seulement comme force d'opposition à ces démantèlements, mais aussi comme force de proposition au Parlement, pour améliorer la situation des locataires. Nous avons besoin de plusieurs voix fortes à Berne, pour garantir des logements à prix abordable pour toutes et tous!

Pierre Mauron, 47 ans, PS



**CANDIDATE AU
CONSEIL DES ÉTATS
ET AU NATIONAL**

«Soutenir et défendre les locataires à Berne»

Fin 2017, le PLR, par son député Philippe Nantermod, a déposé deux interventions parlementaires visant à supprimer la protection des locataires contre les loyers abusifs! Contre l'avis de la commission compétente du Conseil des Etats, la majorité de droite du Conseil national vient de l'accepter. Pour faire simple, le locataire devra systématiquement démontrer que son logement est dans une zone touchée par la pénurie, sans quoi le loyer pourra être fixé librement. Autant dire que le PLR réintroduit la loi du plus fort dans le droit du bail: le pouvoir est donné aux bailleurs, qui fixeront sans aucune limite le loyer, et toi, locataire, paie ou dors dans la rue ! La gauche s'est opposée en vain à cette modification. Seule une majorité de gauche au Parlement fédéral le 20 octobre permettra de l'empêcher.

Céline Vara, 35 ans, Les Verts



**CANDIDATE AU
CONSEIL DES ÉTATS**

«Mobilisons-nous contre le démantèlement de la protection des locataires par les lobbys immobiliers»

A Berne, les lobbys immobiliers s'activent pour affaiblir la protection des locataires. Le 20 juin 2019, le Conseil national décide de donner suite aux initiatives Feller et Nantermod. Celles-ci prévoient de maximiser les rendements, de limiter la notion de loyer abusif et la possibilité de contester le loyer initial. Les auteurs de ces objets, exerçant tous deux des mandats pour les lobbys immobiliers, pointent le prétendu archaïsme du droit et la nécessité de reprendre en main des textes précisés par les tribunaux. Avec leur majorité, ces élus refusent l'étude d'une révision globale et équilibrée du droit du bail: démonstration que leurs initiatives visent purement la défense des intérêts particuliers des bailleurs. Mobilisons-nous partout en Suisse pour contrer ces attaques pernicieuses!

Silvia Locatelli, 40 ans, PS



**CANDIDAT AU
CONSEIL NATIONAL**

«Ce combat, pour que toutes et tous puissent avoir un logement décent à un prix abordable, constitue l'un des fondements de mon engagement politique!»

Les récentes attaques du Conseil national contre les protections justifiées du droit des locataires prouvent que la seule solution pour limiter les hausses souvent injustifiées des loyers est d'agir sur le prix du loyer. Si une partie des logements était sortie de la logique spéculative, cela limiterait considérablement les risques de l'explosion des loyers.

En effet, on ne compte plus les jeunes familles à revenus modestes qui ne trouvent pas de logement ou le nombre de personnes âgées qui sont forcées de quitter leur immeuble car celui-ci va être détruit et remplacé par un immeuble de luxe. L'ASLOCA a fait aboutir une initiative qui contraindra la Confédération et les cantons à allouer davantage d'argent pour promouvoir des logements à prix modéré. Il faudra voter oui à cette initiative!

Baptiste Hurni, 33 ans, PS



**CANDIDATE AU
CONSEIL NATIONAL**

«Un toit digne et accessible pour toutes et tous»

Jessica Jaccoud, 36 ans, PS

Aujourd'hui, en matière de politique du logement, le Conseil national sert essentiellement les intérêts des propriétaires. Les locataires sont, quant à eux, les grands perdants d'un marché qui ne répond plus à ses moyens, alors même que les taux d'intérêt sont historiquement bas.

Pour ces prochaines années, les défis seront importants: il faudra que nous luttons, contre la volonté des représentants de l'immobilier, nombreux, pour que cessent les abus dans le secteur locatif. Ensuite, nous devons nous atteler à convaincre et à soutenir toutes les initiatives permettant une révision équilibrée des règles de fixation des loyers. Enfin, lors de la prochaine législature, le peuple sera amené à voter sur l'initiative de l'ASLOCA «*Davantage de logements abordables*». A cette occasion, il sera nécessaire de réunir toutes nos forces pour faire entendre notre voix face aux lobbys très fortunés de l'immobilier.

En tant que candidates sur la liste du Parti socialiste vaudois, à l'instar de tous nos colistier(ère)s, nous nous engageons fermement pour une politique du logement qui réponde aux besoins de toute la population. Voter la liste socialiste, c'est soutenir les combats des locataires pour des loyers accessibles, le développement de logements d'utilité publique et un renforcement de la protection des locataires.

Texte commun aux deux candidates vaudoises.



**CANDIDATE AU
CONSEIL NATIONAL**

**«Pour une politique du logement responsable
et sociale»**

Sylvie Progin, 56 ans, PS



**CANDIDAT AU
CONSEIL DES ÉTATS
ET AU NATIONAL**

«Je m'engage depuis des années à Berne pour les droits des locataires. Le droit au logement est un droit fondamental»

Depuis 2011, je m'engage à Berne en faveur des droits des locataires, au sein du comité national de l'ASLOCA, comme membre du comité de notre initiative populaire pour des logements abordables mais aussi dans mes interventions et mes votes au Conseil national. J'ai toujours voté en faveur des intérêts des locataires et je souhaite poursuivre cet engagement à Berne.

Toutes les régions du pays sont touchées par le manque de logements à loyer abordable, y compris le Valais, qui compte pourtant de nombreux logements vacants. Certains semblent avoir intérêt à maintenir des appartements vides plutôt que de baisser les coûts. Pour les familles, pour les jeunes, mais aussi pour les personnes âgées, il est devenu extrêmement compliqué de trouver un appartement à un loyer acceptable. Il est temps d'agir en faveur du droit au logement!

Mathias Reynard, 32 ans, PS



**CANDIDATE AU
CONSEIL NATIONAL**

«Pour vous représenter et vous défendre»

Engagée depuis toujours pour la collectivité, d'abord dans les associations locales, puis en politique au Parlement valaisan et actuellement auprès des Syndicats chrétiens du Valais (SCIV), dont je suis la présidente depuis 2015, de Travail.Suisse, faïtière des travailleuses et travailleurs, où j'occupe le poste de vice-présidente depuis avril 2018, et comme membre de l'ASLOCA Valais, tant la défense des travailleurs que celle des locataires me tiennent à cœur. Droit du bail, droit du travail, de nombreux sujets se décident au niveau fédéral, c'est pourquoi aujourd'hui j'aimerais poursuivre mes engagements non seulement en Valais mais également sous la Coupole fédérale. J'ai besoin de votre soutien le 20 octobre prochain et vous pouvez compter sur mon engagement.

Carole Furrer, 55 ans, PDC du Valais romand

Ensemble pour davantage de logements
abordables. Participez maintenant sur:
www.logements-abordables.ch

Des logements abordables, c'est maintenant!

En votation l'an prochain, l'initiative fédérale «*Davantage de logements abordables*» favorise des habitations d'utilité publique à loyer modéré pour toutes et tous.

Notre initiative charge la Confédération et les cantons d'encourager la production d'habitations à loyer modéré, pour les soustraire à la spéculation et au profit. Les rénovations énergétiques sont nécessaires, mais il n'est pas question de subventionner des réfections de luxe.

Texte de l'initiative

Art. 108, al. 1 et 5 à 8

1 La Confédération encourage, en collaboration avec les cantons, l'offre de logements à loyer modéré. Elle encourage l'acquisition d'appartements et de maisons familiales destinés à l'usage personnel de particuliers et les activités des maîtres d'ouvrage et des organisations œuvrant à la construction de logements d'utilité publique.

5 Elle veille à ce que les programmes des pouvoirs publics visant à encourager les assainissements n'entraînent pas la perte de logements à loyer modéré.

6 Elle s'engage, en collaboration avec les cantons, en faveur d'une hausse continue de la part de logements qui appartiennent à des maîtres d'ouvrage œuvrant à la construction de logements d'utilité publique par rapport à l'ensemble du parc immobilier d'habitation. Elle veille, en collaboration avec les cantons, à ce qu'à l'échelle de la Suisse 10% au moins des logements nouvellement construits soient propriété de ces maîtres d'ouvrage.

7 Elle autorise les cantons et les communes à introduire, en vue d'encourager la construction de logements d'utilité publique, un droit de préemption en leur faveur sur des biens-fonds

appropriés. Elle leur accorde en outre un droit de préemption sur les biens-fonds propriété de la Confédération ou d'entreprises qui lui sont liées.

8 La loi règle les mesures nécessaires pour atteindre les buts visés par le présent article.

Art. 197, ch. 12

12 Disposition transitoire ad art. 108, al. 1 et 5 à 8 (Encouragement de la construction de logements et de l'accession à la propriété).

Si les lois d'application afférentes ne sont pas entrées en vigueur dans les deux ans à compter de l'acceptation de l'art. 108, al. 1 et 5 à 8, par le peuple et les cantons, le Conseil fédéral, à cette échéance, édicte provisoirement les dispositions d'application par voie d'ordonnance.

Pour les locataires plutôt que les spéculateurs

L'initiative encourage la construction de logements d'utilité publique et protège les locataires contre les loyers excessifs et la soif de rendement des spéculateurs. Les habitations d'utilité publique affichent des loyers nettement plus bas que les baux axés sur le profit. Habiter dans une coopérative permet d'épargner presque deux loyers complets en moyenne par an. Cet argent n'atterrit pas dans les poches des spéculateurs mais reste dans le porte-monnaie des locataires.

Pour le bien commun et la classe moyenne

L'initiative crée davantage de logements abordables, notamment pour les familles et la classe moyenne. C'est important car le loyer est de loin le poste le plus lourd du budget d'un ménage. Mais il y

a bien d'autres arguments en faveur des logements d'utilité publique: les coopératives d'habitation répondent aux besoins, sans chercher des profits; elles offrent une meilleure sécurité du logement et veillent à une bonne mixité. Les locataires utilisent en moyenne moins de surface habitable. Les contribuables en profitent aussi: des loyers moins chers créent moins de dépendance à l'aide sociale.

Se loger: un besoin fondamental

Tout comme la nourriture, l'eau, les vêtements et l'air pur, se loger fait partie des besoins humains fondamentaux. C'est pourquoi la Confédération et les cantons doivent veiller à ce que chacune et chacun en Suisse dispose d'une habitation adéquate et abordable. Cela figure d'ailleurs déjà dans la Constitution fédérale. Celle-ci énonce que toute personne en quête d'un logement doit pouvoir trouver, pour elle-même et sa famille, un logement approprié à des conditions supportables. L'initiative a pour but d'appliquer enfin ce mandat constitutionnel.

Pour des rénovations énergétiques sans explosion des prix des loyers

Les assainissements énergétiques sont nécessaires en faveur du climat. Les subsides d'encouragement aident à en réduire les coûts. Malheureusement, ces subventions sont également accordées aux propriétaires qui résilient les baux pour vider leur bâtiment ou qui transforment ce dernier en un immeuble de luxe. L'initiative pose des limites à ces mauvaises habitudes.

Oui à davantage de logements abordables.

Participez
maintenant!

www.logements-abordables.ch



CHRISTIAN DANDRÈS
Avocat
ASLOCA Genève

L'expulsion de locataires âgés est malheureusement permise par le droit du bail

Le droit du bail doit être amélioré sur certains points. Pouvoir expulser un locataire pour défaut de paiement ne devrait pas être possible s'il existe des garanties pour l'avenir.

Un locataire de près de 80 ans a été évacué de son logement au Lignon en juin. Durant quelques mois, atteint dans sa santé, il fut incapable de gérer ses affaires, notamment de payer son loyer.

Or le droit du bail est particulièrement inhumain en pareilles circonstances. Le locataire ayant quelques jours de retard dans le paiement de son loyer peut être mis en demeure et menacé de résiliation de bail s'il ne s'acquitte de son retard dans les 30 jours. Passé ce délai, le bail peut être résilié de manière irrévocable. Ce retraité en a fait l'expérience. Son bail a été résilié et une procédure d'évacuation a été menée sans qu'il le sache, compte tenu de ses difficultés.

Ce n'est que par l'action d'une personne bien renseignée que l'Association des locataires du Lignon (ALA), alertée, s'est rendue au domicile du locataire pour l'informer qu'il risquait à tout moment de finir à la rue.

Locataire soutenu dans ses démarches

Avec l'aide de l'ASLOCA, dont l'ALA est membre, ce retraité a été soutenu médicalement et d'un point de vue administratif. Des recherches de logement ont immédiatement été entamées par le Service Cohésion sociale de la Ville de Vernier. L'état de santé du locataire nécessitait qu'il soit logé dans un appartement avec un encadrement médical. Ces appartements étant très demandés, un délai de deux mois était nécessaire.

Remédier à cette absence de protection

Le bailleur, sans doute pressé de relouer plus cher cet appartement, a considéré que ce délai était trop important et a procédé à l'évacuation du locataire, alors même qu'il avait obtenu la garantie que les loyers futurs seraient payés.

Un beau matin, la police et l'huissier ont frappé à la porte du retraité, qui a dû quitter les lieux sans solution de relogement. Certains bailleurs crapuleux profitent de l'absence de protection des locataires en cas de résiliation pour défaut de paiement pour mettre le locataire dehors et relouer le logement à un loyer nettement plus élevé.

Le droit du bail doit absolument être amélioré sur ce point en particulier. Un locataire ne devrait pas pouvoir être expulsé de son logement si le bailleur dispose de garanties que les loyers futurs seront payés.

Réforme difficile à mener

L'ASLOCA avait par le passé tenté de mener cette réforme au Parlement fédéral, sans succès. La législature qui s'achève au niveau fédéral (2015-2019) a été le terrain de jeu des représentants des milieux immobiliers, qui ont refusé toute amélioration de la protection des locataires. C'est ainsi que l'initiative de l'ASLOCA «*Davantage de logements abordables*» a été balayée à la fin de l'année dernière.

Pire encore, ces milieux politiques ont multiplié les attaques, en proposant d'interdire la cession du bail aux héritiers d'un locataire qui décède. Au mois de juin 2019, trois mesures ont été adoptées qui pourraient avoir pour conséquence de réduire considérablement la protection des locataires contre les loyers abusifs.

L'année 2020 sera placée sous le signe de la mobilisation pour mettre en échec le démantèlement des droits des locataires.



Des best-sellers écrits par des spécialistes

Le bail à loyer – Edition 2019

David Lachat et Karin Grobet Thorens,
Xavier Rubli, Pierre Stastny

Ce livre est un instrument unique pour comprendre le droit du bail et toutes ses subtilités. Écrit dans un langage clair et précis, il se veut accessible au commun des locataires et des bailleurs, ainsi qu'aux professionnels de l'immobilier et de la justice, aux praticiens du droit, aux gérants d'immeubles et aux étudiants. L'ouvrage recense de très nombreuses jurisprudences et contributions de la doctrine romande et alémanique, en particulier celles parues depuis sa dernière édition en 2008. Le sujet est abordé de manière limpide et facile à comprendre, de la conclusion du bail jusqu'à la restitution des locaux. Les lecteurs trouveront des réponses à toutes leurs questions. Ils ont apprécié la précédente édition et ne seront vraiment pas déçus par celle-ci.

Procédure civile en matière de baux et loyers - Edition 2019

David Lachat et Boris Lachat

Depuis l'entrée en vigueur au début de 2011 du Code de procédure civile, de très nombreuses jurisprudences et contributions de doctrine ont vu le jour. Il s'imposait donc de réactualiser la précédente édition de l'ouvrage, parue au début de 2011. Ce livre se veut factuel, concret et pratique. Il décrit pour les praticiens, par le menu, la procédure depuis la saisie de l'autorité de conciliation jusqu'au Tribunal fédéral. Truffé d'exemples et comportant des modèles d'actes judiciaires, l'ouvrage incite les bailleurs et les locataires à mettre un terme consensuel à leurs

différends et à éviter les pièges de procédures longues, compliquées et onéreuses. Objectif, citant les avis que les auteurs ne partagent pas, l'ouvrage plaira aussi bien aux professionnels de l'immobilier qu'aux locataires, et à leurs mandataires. Un ouvrage pour les praticiens, rédigé par des praticiens confirmés.

Présentation des quatre co auteurs

- Karin Grobet Thorens

Âgée de 49 ans, cette avocate a deux enfants majeurs. Elle a effectué des études à l'Université de Genève et obtenu son brevet d'avocate en 1997, puis a travaillé durant dix ans à l'ASLOCA et dans une étude genevoise. Elle est installée à son compte à Genève depuis 2004. Depuis décembre 2018, elle est présidente des Fondations immobilières de droit public à Genève.

- Boris Lachat

Cet avocat de 37 ans est marié et est père d'une fille de 7 ans. Il habite à Genève. Après l'obtention de diplômes universitaires en histoire économique et en sciences politiques, il a entrepris des études afin de devenir avocat pour se rapprocher d'une réalité plus tangible. Il a ensuite rapidement «chopé» le virus du droit du bail. Depuis plusieurs années, il est associé dans une étude d'avocats de Genève et est également juge suppléant.

- Xavier Rubli

Agé de 38 ans, cet habitant de Prilly est marié et père de trois enfants âgés de 8, 6 et 3 ans. Après l'obtention d'une licence en droit



en 2003 (études à Lausanne et à Zurich), il a poursuivi ses études, avec à la clef l'obtention d'un DESS en criminologie en 2005 et d'un MAS en droit international. Il a travaillé un an au Tribunal cantonal vaudois comme greffier, avant d'obtenir, en 2009, son brevet d'avocat, effectué dans l'étude lausannoise où il est actuellement associé depuis 2015.

- Pierre Stastny

Cet habitant de Chêne-Bourg a 45 ans, est marié et a deux enfants âgés de 6 et 9 ans. Il a étudié le droit après un parcours en relations internationales. Il travaille depuis quinze ans à l'ASLOCA Genève. Il est juge assesseur (pour les locataires) auprès de la Chambre d'appel en matière de baux et loyers de la Cour de justice.



Commandez plus simplement en scannant le QR code ci-contre ou sur www.asloca.ch/publications, ou encore par courriel à editions@asloca.ch.

Vous avez aussi la possibilité de remplir le bulletin de commande et de nous le renvoyer par courrier.

Editions revues et complétées 2 livres brochés: 1200 pages et 350 pages

BULLETIN DE COMMANDE

Je commande les livres suivants
(veuillez indiquer le nombre
d'exemplaires voulus):

..... ex. **Le bail à loyer**
179 fr.

..... ex. **Procédure civile en matière
de baux et loyers**
69 fr.

Indiquez vos coordonnées ci-dessous:

Nom / Prénom

Rue / N°

NPA / Lieu

E-mail

Date / Signature

Bulletin à renvoyer à: ASLOCA SUISSE ROMANDE, rue des Pâquis 35 / Case postale 2104 - 1211 Genève 1



Boris Lachat, Karin Grobet Thorens, Xavier Rubli et Pierre Stastny sont les quatre co auteurs des livres parus récemment aux Editions de l'ASLOCA, soutenus par David Lachat, auteur des premières éditions.

David Lachat était auparavant le seul auteur de ces publications. Quatre personnes vont désormais reprendre le flambeau et ont déjà participé à cette édition 2019. Nous leur avons posé quelques questions.

A qui est destiné le livre que vous avez co-écrit? A qui le conseilleriez-vous?

Pierre Stastny/PS: A tous ceux qui veulent mieux comprendre le droit du bail et ses enjeux. C'est le seul ouvrage qui va, de manière structurée, de l'historique du droit du bail à l'examen de la pratique de celui-ci (de la conclusion à sa résiliation), comme un manuel de formation. Son appareil critique et ses conseils de lecture dans chaque partie permettent aux plus perfectionnistes de s'orienter, et à ceux qui ne partagent pas les avis du livre de savoir où chercher du blé à moudre.

Xavier Rubli/XR: L'ouvrage a pour objectif de pouvoir être lu par toute personne intéressée par le droit du bail, qu'elle soit locataire, bailleuse, professionnelle de l'immobilier, juriste à l'ASLOCA, avocate, préfète, juge, étudiante ou professeure à l'Université.

Boris Lachat/BL: Le livre de procédure est avant tout destiné aux praticiens de cette matière (malheureusement) extrêmement technique et formaliste.

Que peut-on dire des changements opérés dans cette nouvelle édition par rapport à la précédente? Le droit du bail est-il en train de se durcir ou de s'assouplir?

PS: Le droit du bail est de plus en plus compliqué. Mais les solutions souvent préconisées par les politiciens pour en faciliter la lecture

sont simplistes, et trop souvent marquées par l'intérêt d'un seul milieu. La protection des locataires en matière de congé est au demeurant certainement moindre avec le temps, et c'est malheureux.

XR: La nouvelle édition est une remise à jour complète de l'ouvrage de 2008. Depuis, les jurisprudences et avis doctrinaux se sont multipliés. Il a donc fallu les intégrer et parfois les critiquer. Les dernières initiatives parlementaires en matière de droit du bail tendent vers une protection moindre des locataires, mais cela pourrait changer selon le résultat des élections d'octobre prochain.

Karin Grobet Thorens/KGT: L'ouvrage est très complet et a bénéficié d'une mise à jour indispensable de la dernière édition. Le droit du bail est par ailleurs toujours plus complexe, il s'agit au demeurant d'une des matières où l'on recense le plus grand nombre d'arrêts du Tribunal fédéral. Il n'est donc pas aisé de faire une synthèse simple lorsqu'il s'agit de résoudre une problématique.

BL: Huit années de plus, c'est extrêmement important pour un nouveau-né, comme pour le nouveau Code de procédure de 2011. La jurisprudence l'a façonné par de nombreux arrêts, confirmant ou infirmant les opinions exprimées dans la première édition.

Concernant le livre «Le bail à loyer», y a-t-il beaucoup de changements en onze ans?

PS: Il y a eu des changements d'importance, notamment en matière de congés pour rénover le bien loué, et d'importantes précisions en matière de fixation des loyers. La donne a aussi récemment changé concernant les contrats de

durée déterminée, dont un certain abus semble être désormais moins aisé pour les bailleurs malintentionnés.

XR: Oui, comme l'a dit justement Pierre Stastny. J'ajouterais que depuis 2008 la problématique des plateformes informatiques telles que Airbnb est apparue et a eu un impact sur le droit de la sous-location. La question des locaux bruts (locaux loués non aménagés ou partiellement aménagés) a en outre fait l'objet de passablement de jurisprudences et d'avis doctrinaux.

KGT: Il y a eu beaucoup de changements en matière de sous-location en particulier, la jurisprudence s'est énormément modifiée depuis la parution du dernier ouvrage. Par ailleurs, depuis le dernier ouvrage et les restrictions posées par le Tribunal fédéral en matière de congés «économiques», les congés «rénovation» se sont multipliés avec, là aussi, une jurisprudence importante et évolutive.

Quels obstacles avez-vous rencontrés lors de l'écriture de votre livre? Quelles sont les difficultés à écrire sur le droit du bail?

PS: Les arrêts du TF sont légion. Les revues et les commentaires sont aussi aujourd'hui très nombreux. Recenser des points de vue très divergents et en rendre compte honnêtement, de manière synthétique, est souvent compliqué.

KGT: La difficulté est de recenser les très nombreux avis et jurisprudences et/ou d'émettre une position nuancée et fondée sur les aspects controversés.

BL: Gérer les carences informatiques de mon père (*ndlr: David Lachat*) fut la principale difficulté (et unique source de conflits entre les auteurs)!



FRANÇOIS ZUTTER
Avocat répondant
ASLOCA Genève

Une fraude à la loi sanctionnée par le Tribunal fédéral

La liberté contractuelle ne permet pas de faire n'importe quoi en abusant de sa position dominante de bailleur, de surcroît en période de pénurie de logements.

Une grande société d'assurances dont le siège est à Zurich l'a appris à ses dépens. Le Tribunal fédéral a ainsi transformé un bail de durée déterminée en un bail de durée indéterminée.

Loyer et durée contestés par le locataire

Un locataire genevois avait signé un bail d'une durée déterminée de 4 ans pour un appartement de 4 pièces et demie (cuisine comprise) prévoyant un loyer mensuel de 1297 fr. auquel s'ajoutent des provisions de 120 fr. pour le chauffage et l'eau chaude et de 180 fr. pour frais d'exploitation. Ce loyer devait s'appliquer pendant les trois premières années du bail, puis le loyer net était augmenté de 1297 fr. à 2400 fr. la quatrième et dernière année!

Le premier loyer avait été imposé à la bailleresse dans le cadre d'une autorisation de rénovation de l'appartement délivrée par l'Etat de Genève en application de la loi genevoise sur les démolitions, transformations et rénovations de maisons d'habitation (LDTR). Le loyer de 2400 fr. était, selon la bailleresse, conforme aux loyers du quartier. Avec l'aide de l'ASLOCA Genève, le locataire a contesté la durée déterminée du bail et le loyer de la quatrième année devant le Tribunal des baux et loyers, dans le délai de 30 jours dès la réception des clefs prévu par l'article 270 du Code des obligations (CO).

Succès total au Tribunal fédéral

Le Tribunal des baux et loyers a admis que la durée déterminée du bail consistait en une fraude à la loi et décrété que le bail était transformé en un bail de durée indéterminée. Par ailleurs, il a fixé le loyer dès la quatrième année à 1714.25 fr., frais accessoires non compris, soit une diminution de 685.75 fr. par mois!

Sur recours de la bailleresse, la Cour de justice a annulé le jugement et maintenu la durée déterminée du bail, mais a confirmé le loyer réduit de la quatrième année.

Toujours avec l'aide de l'ASLOCA, le locataire a recouru au Tribunal fédéral et a obtenu gain de cause! En effet, après avoir rappelé qu'un



Le Tribunal fédéral à Lausanne.

contrat de durée déterminée n'était pas illécite car prévu par la loi, le Tribunal fédéral a rappelé qu'il pouvait constituer une fraude à la loi, selon les circonstances, notamment si le bailleur a l'intention de louer une chose pour une durée indéterminée, mais adopte un système de baux de durée déterminée aux seules fins de faire échec à des règles impératives de protection des locataires.

Ainsi, le bailleur a le choix de refuser de conclure un nouveau bail, notamment parce qu'il a succombé dans une procédure ou parce qu'il estime le locataire trop revendicateur. Par ailleurs, contester le loyer initial du nouveau contrat est plus difficile que de s'opposer à une majoration de loyer en cours de bail.

Ces risques peuvent inciter le locataire à se montrer docile et à ne pas revendiquer des droits, afin de ne pas compromettre ses chances d'obtenir un renouvellement de son bail; il pourra notamment hésiter à contester un loyer initial abusif, à demander des travaux ou à contester des décomptes de chauffage.

On peut également imaginer que le bailleur entende garder la liberté de conclure avec un autre locataire disposé à payer davantage, alors qu'il s'expose normalement à une annulation de congé si l'application de la méthode de calcul absolue permet d'exclure l'hypothèse qu'il puisse majorer légalement le loyer.

Pas de motif valable évoqué

Devant le Tribunal des baux, la bailleresse n'avait pas daigné se déplacer et avait seulement délégué son avocat, qui avait déclaré de manière arrogante qu'il n'y avait pas de motif particulier pour avoir conclu un bail de durée déterminée, que c'était la loi qui le permettait, sans avoir à motiver ce choix et qu'en l'espèce il n'y avait pas de motif.

Quant à la représentante de la régie, elle avait déclaré devant le Tribunal que le locataire s'était inquiété de la durée déterminée du bail avant la signature et qu'elle lui avait répondu qu'il pourrait certainement rester dans l'appartement à l'échéance du bail, car elle avait souvent vu des renouvellements de baux de durée déterminée, mais qu'elle ne pouvait lui donner aucune assurance quant au fait que son bail soit renouvelé «ad vitam aeternam».

Fraude à la loi avérée

Au regard de l'ensemble des circonstances, le Tribunal fédéral a jugé que «la construction juridique proposée par la bailleresse – qui correspond à une pratique systématique s'agissant des objets soumis à la LDTR, pour laquelle elle n'a avancé aucun motif et qui ne correspondait à aucun intérêt du locataire – ne peut s'expliquer que par la volonté d'éluider des dispositions impératives protégeant le locataire et est ainsi constitutive d'une fraude à la loi.» Une jurisprudence juste et bienvenue qui, on l'espère, dissuadera les nombreux propriétaires et régisseurs de continuer à recourir à ce genre de construction juridique illicite, et pas seulement dans les cas de loyer contrôlés temporairement par la LDTR.

(Arrêt du Tribunal fédéral du 12 avril 2019, cause 4A_598/2018)

CONSULTATIONS HORAIRES & ADRESSES

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

Rue des Pâquis 35
Case postale 2104
1211 GENÈVE 1
022 732 50 20 / fax 022 732 50 22
asloca.romande@asloca.ch

Le secrétariat romand ne donne pas de renseignements juridiques et ne gère pas les changements d'adresses, qui doivent être annoncés à sa propre section.

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG

Case postale 18
1774 COUSSET
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
asloca-fribourg@bluewin.ch

(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

Consultation sans rendez-vous:
Rue Saint-Pierre 2, 1700 FRIBOURG
(2^e étage, entrée Fiduciaire FIDAF)
mercredi: 18 h - 19 h
(juillet-août: cf. boîte vocale)

BULLE

Réseau santé et social de la Gruyère
Rue de la Lécheretta 24 (au rez)
1630 BULLE

Consultation sans rendez-vous:
1^{er} et 3^e lundis du mois à 20 h précises,
pas d'accès possible ensuite
(juillet-août: cf. boîte vocale)

ROMONT

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

GENÈVE

ASLOCA GENÈVE

Rue du Lac 12
1211 GENÈVE 6
022 716 18 00 / fax 022 716 18 05
geneve@asloca.ch

Consultation sans rendez-vous:
lundi, mardi et jeudi: 16 h 30 - 18 h
mercredi et vendredi: 12 h 30 - 13 h 30

Consultation sur rendez-vous:
A convenir par téléphone : 022 716 18 00

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA

Case postale 46
2800 DELÉMONT 1
032 422 74 58
Permanence téléphonique:
jeudi: 17 h - 19 h
vendredi: 10 h - 11 h 30
transjura@asloca.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE

c/o ASLOCA BERNE
Rue Monbijou 61
3007 BERNE
031 378 21 21
Consultation sur rendez-vous

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL

Rue des Terreaux 1
Case postale 1673
2001 NEUCHÂTEL
032 724 54 24 / fax 032 724 37 26
Consultation sur rendez-vous
aslocane@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

LA CHAUX-DE-FONDS

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

VALAIS

ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10
Case postale 15
1951 SION
027 322 92 49
Consultation sur rendez-vous
Permanence téléphonique:
mardi: 9 h 30 - 11 h et 13 h 30 - 17 h 30
mercredi: 9 h - 11 h
jeudi: 9 h 30 - 11 h et 14 h 30 - 17 h 30

SION

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

MARTIGNY

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

MONTHEY

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

VIÈGE

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

VAUD

ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9
Case postale 16
1522 LUCENS
021 906 60 45 / fax 021 906 62 32
Consultation sur rendez-vous
Permanence téléphonique:
lundi et mercredi: 8 h - 11 h
asloca.broye@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

ASLOCA INTERSECTIONS

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

LAUSANNE

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

MORGES

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

RENENS

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

YVERDON-LES-BAINS

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

ASLOCA LA CÔTE

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

NYON

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

ROLLE

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

ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

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

AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

MONTREUX

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

ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY
021 922 79 62 / fax 021 922 53 62
asloca.info.vevey@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*

Consultation sans rendez-vous:

lundi: 18 h - 20 h / jeudi: 17 h - 19 h
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

**Vous avez déménagé?
Merci d'envoyer un
e-mail uniquement
à votre section
(cf. adresses ci-dessus).**

**Ni le secrétariat romand
ni la rédaction ne gèrent
les fichiers d'adresses
des membres de l'ASLOCA**

DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

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

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

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

Urbanisme temporaire

Environ 1,2 million d'habitants de la région Ile-de-France sont mal logés, mais 3 millions de mètres carrés de bureaux demeurent inoccupés.

Une solution possible: l'urbanisme temporaire. En quoi consiste-t-il? A permettre l'occupation temporaire de locaux vacants par des particuliers ou des activités culturelles, sociales, solidaires et même économiques. Pour l'essentiel, de grands chantiers de construction ou de transformations immobilières qui s'étalent parfois sur des années sans aucune plus-value pour quiconque. Pour quels bénéfices? Les locataires accèdent à un logement ou à des locaux contre un loyer très faible. Les promoteurs peuvent ainsi se prémunir des occupations illicites, diminuer les coûts de gardiennage et même percevoir des loyers avant réception des travaux. Exemple à Paris: un hôtel particulier en reconversion a permis la mise à disposition de 4700 m² vacants au service de 47 structures associatives, artisanales et artistiques. Le comité «Paris 2024» a par ailleurs expressément demandé que les chantiers de la préparation des prochains JO ouvrent des sites à l'occupation temporaire. *Source: Les Echos*



Les seniors ne savent souvent pas bien utiliser les nouveaux outils de recherche sur Internet et éprouvent plus de difficultés à trouver un logement abordable et adapté à leurs besoins.

Pétition «Housing for All»

Les lois européennes restreignent l'investissement des villes dans le logement abordable. Le réseau «Housing for All» a lancé une initiative citoyenne européenne visant à changer cela. Depuis la crise financière et économique de 2008-2009, les investissements publics dans le logement abordable et social ont reculé de 50%. La pénurie de logements abordables est dramatique dans les villes européennes et se loger est devenu beaucoup trop cher pour beaucoup de gens, qui sont forcés de quitter la ville. Avec ta signature, tu demandes à la Commission européenne de créer de meilleures conditions-cadres sur le plan juridique et financier afin de rendre possible le logement abordable pour tou(te)s les citoyen(ne)s de l'Union.

Il s'agit notamment de faciliter l'accès pour tous à des logements sociaux et abordables, de ne pas appliquer les critères de Maastricht aux investissements publics dans les logements sociaux et abordables, d'améliorer l'accès aux fonds de l'UE pour les bailleurs de logements sociaux, durables et sans but lucratif et d'instaurer des clauses sociales dans les règles de la concurrence concernant les locations de courte durée.

Signe en ligne sur www.housingforall.eu/
Seules les personnes qui ont un passeport européen peuvent signer.

Qui prend le plus de place?

Où les habitants consomment-ils le plus de surface de logement? Les quelque 14 000 habitants de Küsnacht disposent en moyenne de

54 m² pour se loger. Cette commune, située sur la Goldküste zurichoise, est la plus gourmande en surface de logement de toute la Suisse. A l'opposé de Küsnacht, c'est à Vernier que l'on retrouve la plus faible surface moyenne de logement par habitant (31 m²/habitant). Cette commune de l'agglomération genevoise est l'une disposant d'un des plus faibles taux de vacance du pays.

Source: Office fédéral du logement

Le parcours du combattant

Avec l'âge, se loger devient plus compliqué. Une étude montre que les seniors éprouvent plus de difficultés à trouver un logement abordable et adapté à leurs besoins. Trouver un logement abordable et adapté à ses besoins peut se transformer en véritable parcours du combattant. C'est encore plus vrai lorsque l'on avance en âge et que l'on réside en ville. Les personnes de plus de 65 ans y sont davantage prétéritées que les autres, comme le met en exergue une récente étude. Dans les centres urbains, les seniors sont en concurrence avec de nombreux jeunes qui cherchent un logement bon marché. Selon la sociologue Joëlle Zimmerli, auteure de l'étude, les personnes de plus de 65 ans seraient seulement 5% à être préparées à trouver un nouveau logement rapidement si la situation l'exigeait. Les retraités n'ont bien souvent plus fait de recherches d'appartement depuis longtemps, ignorent tout du marché actuel, et ne savent souvent pas bien utiliser les nouveaux outils de recherche sur Internet. Un tiers des seniors auraient besoin d'aide pour trouver un logement. *Source: zimraum.ch*

Poste CH SA

CH - 1211 GENÈVE 1
JAB



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal de l'ASLOCA Romande
N°241 septembre 2019

Tiré à 94 520 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

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

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

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

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

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

Ont aussi contribué à ce numéro:
Jehan Khodli, Pitch Comment.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Pressor, Delémont