

## Satisfaction des locataires?

# Ne nageons pas en eaux troubles!

Le 12 novembre 2001, l'enquête fédérale sur la consommation réalisée en 1998 par l'Office fédéral de la statistique auprès de 9000 ménages a été rendue publique. On y apprend que, globalement, les locataires suisses ne sont pas des locataires malheureux. Dans leur majorité, ils sont satisfaits de leur logement et des relations avec leurs bailleurs.

Au 1<sup>er</sup> juin 2001, la Suisse romande comptait un pourcentage de 1,35% de logements vacants, taux proche de la moyenne suisse de 1,34%. La pénurie gronde aujourd'hui et l'ambiance est en conséquence plutôt à la morosité pour celles et ceux à la recherche d'un appartement. Il n'est pas anodin d'attirer l'attention de l'opinion publique sur un sondage qui conclut en substance que les

locataires nagent dans l'euphorie. Il convient cependant de remettre quelque peu l'église au milieu du village. L'enquête nous enseigne aussi que 90% des propriétaires sont contents! Quant aux locataires, leur sentiment de bonheur est voilé par un nuage, sinon sombre, du moins assez épais pour que nous nous y attardions: le montant du loyer est le critère qui récolte le moins de points dans l'échelle de satisfaction. Cependant, en période de pénurie, un toit est un toit, ce qui explique les avis positifs des locataires sondés. Même si, pour le prix du loyer, la vue sur la mer pourrait être exigée alors que le seul horizon est, en réalité, la cour intérieure de l'immeuble.

Les eaux dormantes qui gisent au fond de l'océan turquoise et calme qui entoure le pseudo-paradis des locataires pourraient cependant se réveiller. Ils pourraient décider de ne pas se laisser séduire ni par les enquêtes, fussent-elles être sérieuses, ni par le doux – mais ensorceleur et dangereux – chant des sirènes immobilières. Les taux hypothécaires baissent, bonne raison pour les locataires de ne pas baisser les bras. Nous avons eu oui-dire que des informations intéressantes avaient été découvertes dans un coffre à trésor enseveli sous les eaux, à savoir: entre 1980 et 2000, selon les calculs de l'Office fédéral de la statistique, les loyers ont augmenté de 106,5%. Si les bailleurs avaient répercuté sur les loyers non seulement toutes les possibilités légales de hausses de loyers mais avaient également baissé les loyers à chaque baisse du taux hypothécaire, durant cette même période de 20 ans, les loyers auraient «seulement» augmenté en moyenne de 52,5%.

Vous l'avouerez, cela donne à réfléchir et cela prouve, si besoin est, que l'initiative populaire fédérale de l'ASLOCA «pour des loyers loyaux» qui demande notamment le lissage du taux hypothécaire pour que soient prises en considération les périodes de baisse du taux hypothécaire, est particulièrement pertinente et importante. Nous remercions ainsi, d'ores et déjà, celles et ceux qui ont répondu favorablement à la demande de souscription qui leur a été adressée avec le précédent «*Droit au Logement*» et nous remercions également celles et ceux qui contribueront aussi, ces jours prochains, par un don, même modeste, au succès de la campagne de votation. ■



# Le ping-pong des immeubles LCAP



(Photo: Gérard Berger)

*Un nouveau cas démontre une fois encore les difficultés rencontrées pour faire coexister dans un seul et même contrat les dispositions du Code des Obligations relatives au bail et celles de la LCAP*

3

Droit au logement n° 152  
Novembre 2001

Nous avons déjà relaté dans les colonnes de DAL les problèmes rencontrés par les locataires d'immeubles subventionnés par l'aide fédérale (LCAP). Un nouveau cas démontre une fois encore les difficultés rencontrées pour faire coexister dans un seul et même contrat les dispositions du Code des Obligations relatives au bail et celles de la LCAP.

## Premier round

Dans un premier cas, des locataires contestaient la modification de la clé de répartition du décompte de charges notifiée par la gérance de leur immeuble. Comme il ne s'agissait ni de déterminer le montant du loyer, ni le montant de l'acompte, les locataires ont naturellement saisi l'autorité régionale de conciliation ordinaire afin que celle-ci procède à la vérification du décompte. Or, l'autorité de conciliation

s'est déclarée incompétente, estimant qu'un décompte de charges, dès lors qu'il y avait un aspect financier, ne relevait pas de sa compétence mais de celle de l'Office fédéral du logement (OFL) à Granges. En instance de recours, la Cour de cassation civile du Tribunal cantonal a confirmé la position de l'autorité de conciliation.

## Deuxième round

Forte de la position des autorités cantonales, l'ASLOCA a saisi directement l'OFL dans un cas où une locataire contestait certains postes figurant dans le décompte, estimant que ceux-ci n'étaient pas prévus par le contrat de bail. En effet, même en matière de LCAP, les règles ordinaires restent applicables. Réponse de l'OFL, qui s'est déclaré incompétent, estimant que l'interprétation du contrat de bail

relevait de la compétence des autorités régionales de conciliation ordinaires! En suivant ce raisonnement, le locataire devait ainsi d'abord saisir l'Autorité de conciliation afin de déterminer quels sont les postes admissibles dans le décompte, et à l'issue de cette première procédure, en entamer une seconde auprès de l'OFL pour procéder à la vérification du décompte. Fin du deuxième round.

## Troisième round

Jugeant la position de l'OFL insoutenable du point de vue du droit et de l'économie de la procédure, le locataire représenté par l'ASLOCA a saisi la Commission fédérale de recours. A réception du recours, l'OFL a finalement fait marche arrière et a admis sa compétence. Ouf!

Quelles conclusions en tirer pour les locataires? Cette partie de ping-pong signifie que tout locataire d'un immeuble LCAP qui conteste le montant de son loyer, de l'acompte fixé ou même un décompte de charges (y compris la clé de répartition entre les locataires) est contraint de saisir l'OFL pour faire valoir ses droits.

Cette situation est très insatisfaisante pour les locataires. La protection juridique offerte par l'OFL est boiteuse et insuffisante (la LCAP est muette sur la procédure et les droits des locataires ne sont même pas précisés); elle n'est ni simple, ni rapide. L'ASLOCA estime que les autorités régionales de conciliation sont bien mieux à même de résoudre ce type de litige, ce d'autant plus que les spécificités régionales en matière de frais accessoires sont ainsi mieux prises en compte. Cela sans parler de l'inégalité de traitement entre les locataires «subventionnés» et les autres, qui peuvent saisir leur autorité régionale de conciliation.

Affaire à suivre, donc... ■

Carole Aubert

«Pour des loyers loyaux»

# Berne recherche désespérément un contre-projet



«ON PEUT RÊVER?!»

*La pénurie ne frappe pas la Berne fédérale s'agissant des tentatives de recherche d'un contre-projet susceptible de rivaliser avec notre initiative*

Les sénateurs, membres de la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats, ont apparemment mieux saisi la portée de l'initiative «Pour des loyers loyaux» puisqu'ils ont compris, certes à une courte majorité, que l'un des mérites de notre initiative, et partant l'enjeu de la révision du droit du bail, était de freiner la hausse chronique des loyers. Ils ont en particulier réalisé que les critiques émises par l'ASLOCA envers le contre-projet du Conseil fédéral, adopté dans ses grandes lignes par le Conseil national en décembre 2000, étaient fondées. La recherche d'un deuxième contre-projet à notre initiative prouve, si besoin était, que le «contre-projet Couchepin» est mauvais puisqu'il conduirait, non pas à une modération, mais à une explosion des loyers.

Les membres de la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats n'ont cependant pas totalement désavoué le Conseil fédéral puisqu'ils ont maintenu la référence aux loyers comparatifs. A la différence toutefois du modèle adopté par le Conseil national, cette méthode du professeur Geiger ne pourrait pas, selon les vœux des sénateurs, être invoquée par les

baillleurs pour justifier des augmentations de loyer en cours de bail. Dans ce cas, le seul critère d'évolution du loyer serait l'adaptation au 100% de l'indice suisse des prix à la consommation. Les propriétaires pourraient uniquement se prévaloir des loyers comparatifs pour contester le caractère non abusif du loyer initial. Pour les locataires, ces loyers comparatifs deviendraient un moyen de défense puisqu'ils pourraient les invoquer pour contrôler, tous les cinq ans, si leur loyer est abusif.

## L'Asloca maintient son exigence

Nous saluons en particulier le fait que seule l'adaptation au renchérissement constituerait un facteur de hausse du loyer en cours de bail. Nous maintenons toutefois notre exigence d'une adaptation partielle seulement de l'indice suisse des prix à la consommation. Cependant, et comme nous l'avons déjà soulevé dans les précédentes éditions du DAL, nous demeurons très dubitatifs envers les loyers comparatifs de la méthode Geiger. A notre sens, ils ne modéreront pas l'évolution à la hausse des loyers puisque, selon les informations

dont nous disposons à ce jour, les loyers le meilleur marché, soit les loyers des immeubles appartenant à des collectivités publiques et à des coopératives d'habitation, seraient toujours exclus des statistiques de même que les logements anciens. Cela signifie que les loyers les plus élevés seraient encore considérés comme étant la référence pour déterminer le caractère abusif ou non d'un loyer.

De plus, les membres de la Commission des affaires juridiques du Conseil des Etats ont maintenu la marge supplémentaire de 15% (moyenne des loyers comparatifs +15%) en deçà de laquelle un loyer ne serait pas considéré comme abusif. On peut objecter que ces loyers comparatifs, avec le contre-projet de la Commission des Etats, auraient véritablement de l'importance uniquement au début du bail et, qu'aujourd'hui déjà, les contestations du loyer initial sont très marginales. Certes, mais précisément: le faible taux de contestation des loyers initiaux fondés sur les loyers comparatifs additionnés de 15% conduirait à plus ou moins brève échéance aux loyers du marché! Au surplus, ainsi que l'a admis Monsieur le conseiller fédéral Couchepin, à l'avenir, avec cette majoration de 15%, seuls 2,5% des loyers seraient considérés comme abusifs. Dès lors, en partant du postulat que seul un dixième des locataires feraient usage de leur droit de contrôler tous les cinq ans le caractère abusif ou non de leur loyer, c'est en finalité seuls 0,25% des loyers qui seraient susceptibles d'être considérés comme étant abusifs.

En conclusion, c'est mieux mais notre initiative reste la meilleure des solutions! ■

Valérie Garbani

# Le contrat-cadre romand obtient force obligatoire



(Inerfoto)

*Le 5 septembre dernier, le Conseil fédéral a rendu un arrêté qui donne force obligatoire au contrat-cadre romand sur les baux d'habitation*

Depuis l'entrée en vigueur de la loi sur les contrats-cadres, le Conseil fédéral a donné pour la première fois force obligatoire à un tel contrat. Cela signifie que les règles négociées par l'ASLOCA-romande avec la Fédération romande immobilière et l'Union suisse des professionnels de l'immobilier s'appliqueront à tous les baux de logements en Suisse romande, sauf les villas de six pièces et plus (cuisine non comprise), les appartements de luxe de six pièces et plus (cuisine non comprise) et aux appartements de vacances loués pour une période de 3 mois au moins.

Il faut dire cependant que le contrat-cadre ne constitue pas une réglementation exhaustive, mais seulement un complément à l'application du Code des Obligations.

Le contrat-cadre ne règle notamment pas les éléments essentiels qui régissent la question du loyer (augmentations et baisses de loyer) et la question des droits des locataires en cas de congé donné par le bailleur.

A titre d'exemples, on évoquera ici quelques particularités de ce contrat-cadre.

#### **Garantie fournie par le locataire:**

La convention-cadre prévoit que le contrat de bail doit d'abord être conclu entre les parties. Dans les trente jours après la signature du contrat, mais au plus tard à l'entrée du locataire dans les locaux, la ga-

rantie doit être fournie par le locataire.

Cela signifie que les régies ne sont plus autorisées à ne signer le bail qu'après avoir reçu la garantie bancaire. Le bail doit d'abord être signé et la garantie ne doit être constituée qu'ensuite.

#### **Visite des lieux par le bailleur ou par un tiers:**

Les visites doivent être annoncées au locataire avec un préavis de 5 jours. En cas de résiliation anticipée par le locataire, ce délai est réduit à 24 heures.

#### **Congé anticipé donné par le locataire:**

Ce congé doit être donné pour la fin d'un mois ou pour le 15 d'un

mois, avec un préavis d'un mois, en présentant au moins un locataire solvable de remplacement.

Si le bailleur a des objections fondées contre le candidat, il doit sans délai indiquer au locataire les motifs de son refus. Cette règle est intéressante, car, actuellement, beaucoup de régies tardent excessivement à examiner les candidatures.

#### **Sous-location:**

Si le locataire veut sous-louer, il doit solliciter par écrit le consentement du bailleur, en lui indiquant les conditions de la sous-location, notamment en matière de loyer. Le bailleur a un délai de 30 jours pour se déterminer. Mais la loi prévoit qu'il ne peut pas la refuser sauf à faire valoir un motif vraiment sérieux.

#### **Mariage:**

Si le locataire se marie, le conjoint peut devenir colocataire par une déclaration écrite unilatérale faite dans le délai de 6 mois dès le mariage.

C'est sur cette note matrimoniale que se termine le contrat-cadre romand. Cela n'implique aucune idylle entre l'ASLOCA et la Fédération romande immobilière, mais cela marque tout de même un esprit constructif des partenaires sociaux dans le domaine immobilier en Suisse romande. En Suisse alémanique, une telle concertation est aujourd'hui encore impensable malheureusement car le «Hauseigentümerversand» (propriétaires de maisons) s'y refuse absolument. ■

Nils de Dardel

## Contrat-cadre romand de baux à loyer Déclaration de force obligatoire

*Le Conseil fédéral a, sur demande des associations de locataires et de bailleurs, rendu une déclaration de force obligatoire générale du contrat-cadre de bail à loyer qu'ils ont conclu pour la Suisse romande. L'arrêté entre en vigueur le 1<sup>er</sup> décembre 2001 et a effet jusqu'au 30 juin 2008.*

*Le contrat-cadre de bail à loyer étant déclaré de force obligatoire générale, ses dispositions s'appliquent obligatoirement à tous les baux à loyer dans les cantons de Genève, Vaud, Fribourg, Neuchâtel, Jura et les sept districts francophones du canton du Valais.*

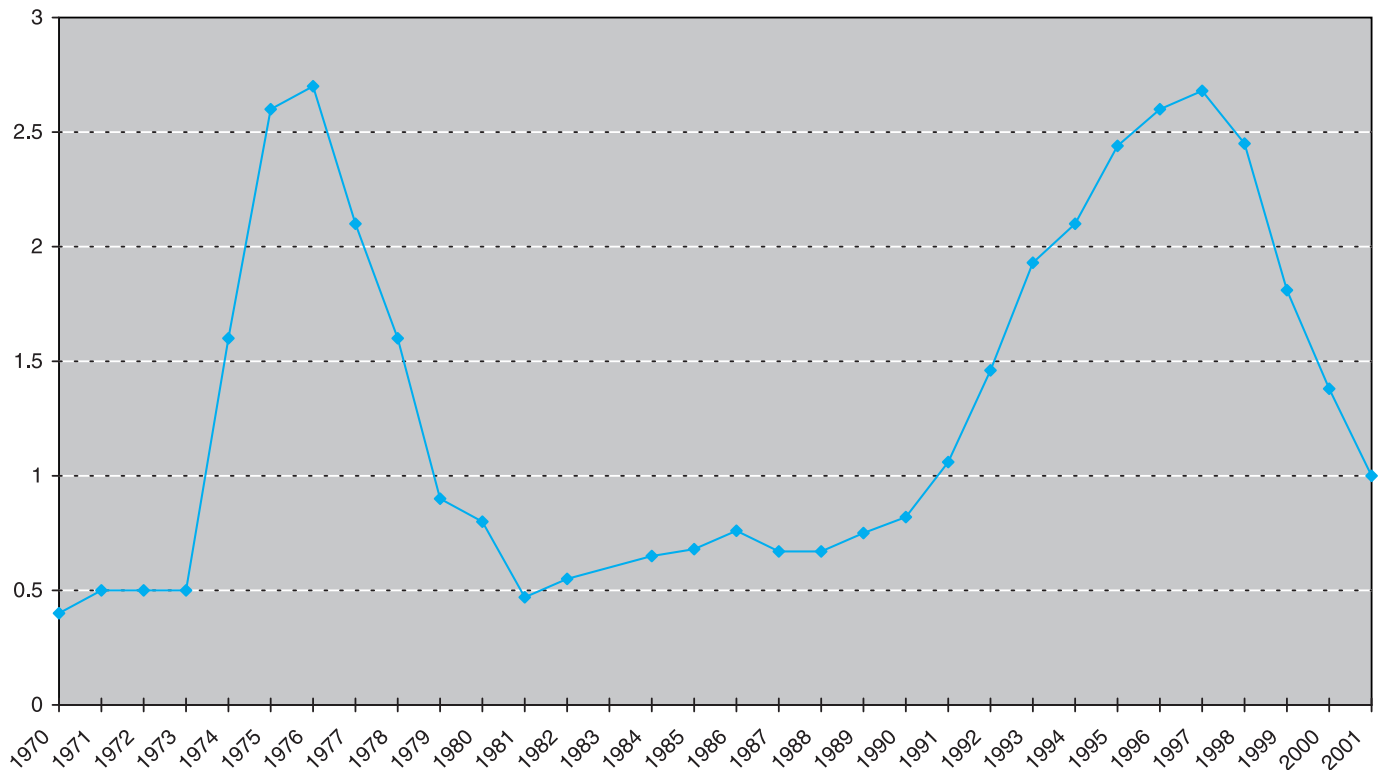
*L'arrêté du Conseil fédéral et le contrat-cadre ont été publiés en version intégrale dans la Feuille fédérale du 16 octobre 2001. Le contrat-cadre figure aussi sur le site Internet: [www.bwo.admin.ch/fr/news/nfr\\_03.htm](http://www.bwo.admin.ch/fr/news/nfr_03.htm) (voir rubrique «information»).*

Office fédéral du logement, 2540 Granges

## Pénurie de logements

# Le nombre de logements vacants diminue

*Taux de logements vacants dans le canton de Vaud.*



*L'Office fédéral de la statistique n'a dénombré que 47 739 logements vacants en Suisse au 1<sup>er</sup> juin 2001*

*Le chiffre est trompeur*

L'Office fédéral de la statistique n'a dénombré que 47 739 logements vacants en Suisse au 1<sup>er</sup> juin 2001. Le chiffre est trompeur, car rapporté au nombre total de logement du pays, le taux de logements vacants n'est que de 1,34%. En 1998, le nombre de logements vacants était de 64 198, soit 1,85%. Il est souvent considéré que la pénurie est grave au-dessous de 1,5% de logements vacants.

Ces moyennes suisses cachent de fortes disparités. Si certains cantons alémaniques connaissent encore des taux supérieurs à 3% (Glaris, Soleure), la situation

est plus dramatique dans tous les grands centres urbains et dans les cantons romands. Le taux du canton de Genève n'est que de 0,39% et plusieurs districts vaudois connaissent désormais des taux inférieurs à 0,5%.

Ces chiffres confirment ce que tout locataire urbain à la recherche d'un nouveau logement sait bien: cette denrée est rare et les candidats se bousculent.

## Une évolution cyclique

En examinant l'évolution de la pénurie sur de nombreuses an-

nées, il est frappant de constater qu'après quelques années de grave pénurie, la situation s'améliore et le nombre de logements vacants atteint un niveau acceptable. Mais ces embellies ne durent guère et une nouvelle période de pénurie grave réapparaît. Et ainsi de suite. Ces cycles sont-ils inévitables?

La demande en logements, en propriété ou en location, varie peu, mais pas toujours de manière prévisible. En période de haute conjoncture et de faible chômage, les moyens des familles s'améliorent et elles cherchent un logement mieux adapté

à leurs besoins, plus agréable, généralement plus grand. Les jeunes adultes emménagent plus volontiers dans leur propre logement. L'économie fait venir des travailleurs étrangers dans notre pays. Cela entraîne un besoin accru en logements. Dès que l'offre devient insuffisante, c'est la pénurie.

En sens inverse, dès qu'une crise économique surgit, certaines familles doivent trouver un logement moins cher, donc plus petit. Les jeunes adultes trouvent difficilement un travail stable et restent plus longtemps chez leurs parents. Des étrangers rentrent dans leurs pays. De nombreux logements, généralement trop chers, ne trouvent que difficilement preneur.

Les constructeurs de logements n'agissent pas par philanthropie. Les investissements sont lourds et ils ne se lancent dans un projet de nouvel immeuble que si leurs perspectives de remplir rapidement l'immeuble sont bonnes. D'autant plus que les nouveaux immeubles coûtent très cher et nécessitent des loyers élevés pour être rentables. En cas de forte pénurie, c'est possible. Mais dès que le taux de logements vacants remonte, les logements neufs restent plus longtemps vides. A partir de ce moment-là, les investisseurs renoncent ou retardent leurs projets de nouvelles constructions.

Il s'écoule toujours et inévitablement plusieurs mois entre la décision de construire et la fin du chantier. Entre-temps, le marché du logement peut changer et il arrive souvent qu'un projet dé-

## Evolution du taux hypothécaire

Entre 1980 et 2000, selon l'Office fédéral de la statistique, les loyers ont augmenté de 106,5%. Si les bailleurs avaient systématiquement répercuté les baisses des taux hypothécaires sur les loyers comme ils ont systématiquement répercuté les hausses, les loyers auraient «seulement» augmenté, pour la même période, de 52,5%.

Les taux hypothécaires baissent et les loyers devraient donc également suivre cette évolution.

<b>Neuchâtel</b>	baisse du taux	<b>de 4½% à 4¼%</b>	dès le 01.02.02
<b>Genève</b>	baisse du taux	<b>de 4¼% à 4%</b>	dès le 01.03.02
<b>Vaud</b>	baisse du taux	<b>de 4¼% à 4%</b>	dès le 01.02.02
<b>Fribourg</b>	baisse du taux	<b>de 4¼% à 4%</b>	dès le 01.03.02
<b>Valais</b>	baisse du taux	<b>de 4¼% à 4%</b>	dès le 01.03.02
<b>Jura</b>	baisse du taux	<b>de 4¼% à 4%</b>	dès le 01.03.02

Un téléphone à votre section ASLOCA vous permettra de faire valoir efficacement vos droits! ■

*Valérie Garbani*

marré en période de forte pénurie soit terminé lorsque cette dernière s'est résorbée.

### Une certaine pénurie est-elle inévitable?

En tenant compte de la rareté de terrains constructibles dans les régions urbaines, la crainte du constructeur de ne pas remplir son immeuble dès la fin de la construction, le temps nécessaire pour construire un immeuble et l'impossibilité de prévoir l'évolution de la conjoncture au-delà de quelques mois, tous les ingrédients sont réunis pour qu'une

certaine pénurie de logement soit incontournable, notamment pendant les périodes de haute conjoncture. Dans notre système économique et sans intervention correctrice des collectivités publiques, c'est inévitable.

### Quels remèdes?

La construction d'immeubles subventionnés est souvent un bon moyen pour atténuer les périodes de grave pénurie. Elle permet de mettre sur le marché des logements neufs à des loyers moins élevés. Ils trouvent donc plus facilement preneurs, même en période de pléthore. La construction de tels immeubles est mieux répartie dans le temps, cassant un peu les effets en yo-yo décrits plus haut. Elle permet aussi de mettre sur le marché des logements à un coût supportable pour une majorité de locataires.

Il existe d'autres moyens. Les prix prohibitifs des terrains constructibles et la spéculation qui y est liée contribuent à aggraver la pénurie de logements. Les pouvoirs publics devraient avoir une politique d'achat de terrains à long terme, destinés à être mis à disposition à prix convenables. Les collectivités qui remplissent à long terme un rôle actif sont rares. ■

*Jacques-André Mayor*

## Pénurie de logements

Taux de logements vacants au 1<sup>er</sup> juin 2001

Genève	0,39%
Neuchâtel	1,45%
Valais	1,50%
Fribourg	1,78%
Jura	2,03%
Vaud	1,00%
District de Lausanne	0,50%

Locataires détenteurs d'animaux

# L'Asloca les défend le Konrad Lorenz les exploite

*Les locataires détenteurs d'animaux et les animaux sont mieux protégés avec l'ASLOCA qu'avec l'IEMT, institut qui est plus intéressé par les profits générés par le marché des aliments pour animaux que par les droits de protection des locataires!*

Un média romand a récemment révélé que l'Institut de recherches interdisciplinaires sur la relation entre l'homme et l'animal (IEMT) chapeauté d'un conseil scientifique le «Konrad Lorenz Kuratorium» était étroitement lié à une agence de communication mandatée notamment pour promouvoir les aliments pour animaux fabriqués par des multinationales. La vente de ces produits génère, annuellement, en Suisse, un chiffre d'affaires de 450 millions de francs. La stratégie marketing de cette agence est évidemment d'agir sur la corde sensible des amis des animaux ce avec des méthodes, on doit l'admettre, particulièrement efficaces. Le concept de publicité de l'IEMT est élaboré pour toucher tous les publics, l'ensemble de la population, les personnes âgées, les enfants, les adultes... En particulier, l'IEMT publie des études censées prouver que les êtres humains qui sont entourés d'animaux sont en meilleure santé et, dès lors, qu'ils contribuent à réduire les coûts de la santé, et également que les couples détenteurs d'animaux sont plus épanouis.

L'IEMT a trouvé une nouvelle astuce pour toucher le marché des locataires. Le 31 juillet 2001, le «Konrad Lorenz Kuratorium» a diffusé un communiqué de presse annonçant que l'IEMT avait élaboré une convention spéciale réglementant la garde d'animaux de compagnie dans les habitations locatives qui constitue un avenant au bail d'habitation. L'IEMT précise que cet avenant a été officielle-



ment reconnu par l'Association suisse des locataires et par l'Association suisse des propriétaires fonciers qui recommandent donc son utilisation par les propriétaires et par les locataires.

En préambule, cet avenant au bail d'habitation comprend plusieurs rubriques destinées à être complétées. Le locataire doit mentionner l'espèce à laquelle appartient son animal et, s'il s'agit d'un chien, sa race et sa hauteur approximative au garrot à l'âge adulte. Il est précisé que la convention n'est valable que pour l'animal annoncé et qu'elle n'implique pas une autorisation générale à tenir des animaux de compagnie dans l'appartement et qu'une augmentation du nombre d'animaux gardés dépassant quatre mois devra faire l'objet d'une nouvelle convention.

La section alémanique de l'Association suisse des locataires, le Mieterverband, a malencontreusement reconnu cet avenant au bail d'habitation. En revanche, l'ASLOCA romande ne l'a jamais approuvé et ne l'approuvera pas davantage à l'avenir car cet avenant est plus défavorable aux locataires détenteurs d'animaux que les règles et usages locatifs en vigueur dans les cantons romands. Le contrat de bail peut certes prévoir l'accord du bailleur pour la possession d'animaux domestiques mais cet accord ne peut être refusé par le bailleur sans motifs sérieux, voire sans justes motifs. Or, l'avenant au bail d'habitation de l'IEMT est plus sévère puisqu'il dispose que l'autorisation expresse du bailleur est nécessaire, pour la détention de chiens et chats notamment. L'IEMT exploite la crédulité des

# nd, Kuratorium



locataires en leur présentant fausement la détention d'animaux comme étant en principe interdite. Son but est de faire en sorte que les locataires, aussi des consommateurs – s'entourent d'animaux domestiques. Les locataires croient ainsi acquérir un droit en signant l'avenant au bail d'habitation. Cet avenant est également plus défavorable aux locataires s'agissant du respect du devoir de diligence. Il instaure des règles très strictes en matière de devoirs de nettoyage et de surveillance, dont les violations sont sanctionnées par des dispositions qui vont au-delà de celles légales, en particulier le droit pour le bailleur d'exiger des dommages-intérêts si le locataire en faute

Simonetta  
Sommaruga

«Il s'agit  
d'une tromperie!»

**En tant que présidente de la Fondation suisse pour la protection des consommateurs, vous avez récemment dénoncé les liens unissant l'Institut de recherches interdisciplinaires sur la relation entre l'homme et l'animal (IEMT) et une agence de communication. Pourquoi ces critiques?**

**S. Sommaruga:** «L'IEMT est domicilié auprès d'une agence de relations publiques qui compte parmi ses clients la filiale suisse d'une multinationale qui commercialise, notamment, des produits destinés aux animaux. La directrice de l'IEMT est l'employée de

ne réagit pas dans le délai d'une semaine après le second rappel!

Les dispositions de cet avenant relatives à la responsabilité du locataire en cas de dommages causés par un animal sont aussi très contraignantes puisqu'il est stipulé qu'en l'absence d'une confirmation de couverture des dommages causés par des animaux délivrée par une assurance responsabilité civile, le bailleur est en droit d'opérer compensation avec la garantie loyer, sans même que la faute du locataire soit établie!

L'ASLOCA a invité l'IEMT à cesser immédiatement de faire de la publicité pour son avenant au bail d'habitation, de cesser de le diffuser en Suisse romande et de

publier un communiqué de presse rectificatif destiné à préciser que l'ASLOCA ne l'avait jamais reconnu. A ce jour, notre courrier est resté lettre morte.

Nous nous en remettons donc au bon sens des locataires et leur conseillons de ne pas apposer leur signature sur cet avenant au bail d'habitation.

Les locataires détenteurs d'animaux et les animaux sont mieux protégés avec l'ASLOCA qu'avec l'IEMT, institut qui est plus intéressé par les profits générés par le marché des aliments pour animaux que par les droits de protection des locataires! ■

Valérie Garbani



cette agence. Toutes les études de l'IEMT aboutissent aux conclusions selon lesquelles la possession d'animaux est bénéfique aux êtres humains. Dans cet esprit, l'IEMT diffuse des messages tels que «la détention d'animaux doit être autorisée dans les homes pour personnes âgées et dans les hôpitaux et encouragée dans le milieu scolaire». Le but poursuivi est d'augmenter le nombre d'animaux domestiques pour augmenter le nombre d'acheteurs d'aliments et d'autres produits pour animaux. Ce que je dénonce c'est le manque de transparence de la stratégie d'entreprise. Cette multinationale utilise les études effec-

tuées par l'IEMT dans un but publicitaire tout en faisant en sorte que les consommatrices et consommateurs ne s'aperçoivent pas qu'il s'agit de publicité. En réalité, le but poursuivi est économique mais il est présenté sous le couvert de buts idéaux, comme la protection des animaux et la santé publique. Il s'agit d'une tromperie car les consommatrices et consommateurs sont manipulés quant à la personne du mandataire. La loi fédérale sur la concurrence déloyale n'est plus adaptée à cette nouvelle forme de publicité et devrait ainsi être révisée.»

Propos recueillis par  
Valérie Garbani



# International Union of Tenants (IUT) ou L'Alliance Internationale des Locataires

*L'IUT fut fondée à Zurich en 1926. Actuellement, les trois associations suisses sont membres participatifs de l'IUT. L'ASLOCA romande désire en devenir membre actif, ce qui se concrétisera en 2002.*



*Les congressistes d'Amsterdam.*

(Photo: Jan-Reimer van der Vliet)

**L'IUT fut fondée à Zurich en 1926, dans le but de protéger les intérêts des locataires.**

Elle est une organisation non gouvernementale, apolitique, œuvrant dans le respect des principes démocratiques.

L'alliance est composée d'associations nationales ou régionales.

Actuellement, le nombre de membres s'élève à 41 associations, établies dans 37 pays (dont 24 pays européens):

**Europe:** l'Autriche, la Belgique, la Bosnie-Herzégovine, la Croatie, la République tchèque, le Danemark, l'Angleterre, l'Estonie, la Finlande, la France, l'Allemagne, la Grèce, le Groenland, la Hongrie, l'Irlande, l'Italie, la Lettonie, les Pays-Bas, la Norvège, la Pologne, le Portugal, la Roumanie, l'Ecosse, la Suède, la Suisse et le pays de Galles.

**Afrique:** le Bénin, le Kenya, la Tanzanie et l'Ouganda.

**Asie:** l'Inde.

**Australie:** l'Australie et la Nouvelle-Zélande.

L'IUT possède également deux antennes régionales, en Tanzanie et à Prague. En effet, les situations en Europe occidentale, en Europe orientale et en Afrique étant généralement peu comparables, ces antennes sont mieux à même de traiter les questions spécifiques aux différentes régions. Elles jouent un rôle de relais entre les associations locales et l'IUT.

A long terme, l'alliance envisage de créer une antenne pour chaque région ou continent, qui soit capable de répondre de ma-

nière plus efficace et appropriée aux besoins particuliers.

## Les objectifs généraux de l'IUT

Son but est de protéger les intérêts des locataires et de leur assurer un logement décent à des prix abordables et dans un environnement sain.

La principale activité de l'IUT concerne l'information. Elle recueille, traite et fournit de la documentation pour ses membres. Elle offre des renseignements sur la situation des locataires dans les différents pays, sur les lois et réglementations les protégeant, sur la situation du marché du logement, ainsi que sur les activités des associations, leurs moyens, etc.

Ses principaux objectifs peuvent être résumés ainsi:

**1. Soutenir la coopération entre locataires à travers l'échange d'information.**

**2. Favoriser le droit pour qui-conque à un logement de qua-**

**lité, dans un environnement sain, à un prix abordable et juste.**

**3. Encourager les locataires à s'organiser et à participer aux prises de décisions.**

**4. Condamner la discrimination, qu'elle soit d'ordre sexuel, racial, ethnique ou religieux.**

Il est intéressant de voir dans la Charte des Locataires (adoptée en 1974) l'importance accordée à l'engagement de chacun dans la vie de son quartier: «*Des installations doivent également être prévues dans l'environnement résidentiel pour encourager les rapports de bon voisinage et les activités communes, notamment culturelles, des résidents (...). L'environnement résidentiel doit inciter les habitants à une vie collective active.*»

L'origine scandinave de l'alliance explique probablement la volonté de prise de responsabilité individuelle. ■

Charles Schmid  
Anastase Démétriadès

## Les activités de l'IUT

Les activités générales de l'IUT peuvent être ainsi résumées:

- ✓ informer, à travers le site Internet et le magazine «The Global Tenant»;
- ✓ organiser des meetings, conférences et séminaires internationaux facilitant l'échange d'idées et d'expériences, ainsi que faciliter la communication entre les membres;
- ✓ encourager la création d'organisations nationales de locataires;
- ✓ développer son partenariat avec des agences de l'ONU, des ONG et des réseaux de l'Union Européenne;
- ✓ développer les Programmes bilatéraux avec la République tchèque et l'Afrique de l'Est. ■

Du 1<sup>er</sup> au 3 juillet 2001

# Le Congrès d'Amsterdam

**Le congrès, qui a lieu tous les trois ans, s'est tenu à Amsterdam (du 1<sup>er</sup> au 3 juillet 2001) pour une raison particulière: la ville fêtait le centenaire de l'habitation sociale.**

En effet, en 1901 déjà, la ville s'était dotée d'une loi attribuant aux gouvernements municipaux la responsabilité du secteur du logement. Les gouvernements créèrent tout d'abord un office d'inspection des immeubles, afin d'en améliorer la salubrité. Par la suite, cette loi favorisa l'émergence d'associations pour le logement et encouragea une plus grande prise en considération de la qualité des constructions et du design des logements.

Actuellement, l'association de locataires est partenaire de la ville d'Amsterdam. Cette dernière possède un vaste parc de logements sociaux qui bénéficient d'une construction et de

matériaux de qualité, que les congressistes eurent la possibilité de visiter.

Les deux premiers jours, ils furent invités à assister à quatre conférences données par des experts soit «*La politique du logement en Europe occidentale*» et «*Les perspectives de l'habitation en location*»; «*La situation dans les pays d'Europe de l'Est*»; «*La situation en Afrique de l'Est*».

Ateliers 1: Possibilités égales pour les minorités ethniques. 2: Environnement et matériaux sains du logement. 3: Habitat (conférence ministérielle de l'ONU). 4 et 5: Protection légale des locataires et le futur du logement en location.

Le troisième jour fut consacré à l'Assemblée générale proprement dite. Actuellement, les trois associations suisses (romande, alémanique et tessinoise) sont membres participatifs de l'IUT. **Mais l'ASLOCA romande dé-**

**sirerait en devenir membre actif, ce qui se concrétisera en 2002.**

L'IUT représente une source d'informations, d'idées, d'échanges extrêmement enrichis-sante. Elle bénéficie en outre d'un solide appui grâce à son partenariat avec des agences de l'ONU, qui font pression sur les Etats membres afin qu'ils se préoccupent et prennent en charge la question du logement.

**L'adhésion de l'ASLOCA à l'IUT a donc trois intérêts majeurs:** L'action de l'ASLOCA auprès du gouvernement serait légitimée et soutenue par une ONG et une organisation internationale. Elle bénéficierait du droit à la parole et du droit de vote, ce qui semble plus que désirable pour le pays européen qui compte le plus grand nombre de locataires. Finalement, elle pourrait élargir sa solidarité au niveau international. ■

Neuchâtel

# Des lessives sous haute surveillance



*L'ASLOCA regrette que certaines gérances pratiquent une véritable surveillance de leurs locataires, digne de la pire période de l'affaire «des fiches»*

**Voici un extrait de la circulaire adressée à certains locataires de la société coopérative Mon Logis, relative à l'utilisation de la buanderie commune.**

«Lors du contrôle des fiches d'inscription des lessives, nous avons constaté que vous n'étiez pas souvent inscrit(e), respectivement que vous n'achetez pas souvent une carte pour l'utilisation des machines à laver et à sécher le linge.

Nous en déduisons dès lors que vous êtes en possession d'une machine à laver dans votre appartement, ce qui est strictement interdit.

Au vu de ce qui précède, nous vous prions de bien vouloir nous renvoyer, par retour du courrier, le double de la présente dûment daté et signé, attestant que vous n'avez pas de machines à laver le linge dans votre logement et que vous acceptez, à l'avenir, d'utiliser les installations adéquates, notamment en achetant des cartes pour faire la lessive.

*Si, contre toute attente, nous constatons que vous ne respectez pas les règles de l'immeuble en matière de lessive, nous nous verrons contraints de prendre d'autres mesures pouvant aller jusqu'à la résiliation de votre bail ce que nous regretterions bien évidemment (...).*

## Une véritable surveillance

L'ASLOCA regrette que certaines gérances pratiquent une véritable surveillance de leurs locataires, digne de la pire période de l'affaire «des fiches». Que diable! les locataires sont parfaitement libres de choisir la fréquence à laquelle ils lavent leur linge sale en famille, et une gérance n'a strictement rien à dire à ce sujet. Le locataire peut très bien aller faire nettoyer son linge également à l'extérieur de l'immeuble, il n'est pas tenu d'utiliser la buanderie commune ni d'acheter des cartes à lessive.

Ce d'autant moins que maintes gérances, qui facturent consommation d'eau froide, taxe d'épuration et électricité des communs dans les décomptes, ne recredent pas les encaissements de la buanderie dans les charges, de sorte que ces charges sont payées deux fois par les locataires! Mis à part un éventuel abonnement d'entretien, ni les frais de réparation, ni les frais d'amortissement ne peuvent être déduits des encaissements de la buanderie, le locataire payant déjà un loyer pour l'entretien de la chose louée et de ses accessoires. Pensez-y lors de la vérification de votre prochain décompte de charges.

Le locataire doit toutefois respecter certains principes:

1. Un règlement de maison est en général mis sur pied afin de régler l'utilisation de la buanderie commune.
2. Les locataires, selon les usages neuchâtelois, n'ont pas le droit d'installer une machine à laver dans leur appartement sans le consentement exprès de la gérance. Celle-ci ne peut toutefois le refuser que pour de justes motifs. En particulier, sera considéré comme juste motif le risque de dégâts d'eau, si la machine n'est pas raccordée à l'aide d'une installation fixe effectuée par un professionnel. Le bailleur ne peut pas interdire d'une manière générale et sans motif l'installation de machines à laver dans les appartements.
3. Mis à part le «petit linge», il est en général interdit de faire sécher du linge dans les appartements, cela en raison de la trop forte humidité dégagée et des risques de dégâts en résultant à la longue. ■

Carole Aubert

# Vaud: Surcharge du Tribunal des baux Le Grand Conseil s'en contrefiche

**Non! Oui! Non! le Grand Conseil a fait son jeu et rien ne va plus... voilà une valse-hésitation scandaleuse!**

Le Grand Conseil a affiché le 12 novembre dernier son mépris pour les justiciables vaudois en refusant d'accorder deux postes et demi supplémentaires au Tribunal des baux.

Celui-ci est surchargé. Il croule sous une pile de dossiers et son retard s'accumule. Il faut compter aujourd'hui un an et demi entre le dépôt d'une requête et la première audience.

Si rien n'est entrepris pour parer à cette situation alarmante, l'attente atteindra bientôt deux ans. Inquiète, l'ASLOCA-Vaud est intervenue auprès des autorités de ce canton pour qu'elles dotent le Tribunal des baux des moyens nécessaires. Le Conseil d'Etat a entendu nos cris d'alarme puisqu'il a de-

mandé au Grand Conseil de nouveaux crédits pour financer les postes supplémentaires indispensables au bon fonctionnement de ce Tribunal.

**27 octobre, c'est non!**

Mardi 27 octobre, premier débat au Grand Conseil. C'est non! Malgré les explications du conseiller d'Etat Ruey et les interventions des députés de gauche qui ont fait valoir l'urgence dans laquelle se trouve le Tribunal, aucun poste n'est accordé. Le maître mot des députés de droite: il faut faire des économies.

**6 novembre, c'est oui!**

Mardi 6 novembre, deuxième débat. C'est oui! Une partie de ces

mêmes députés de droite reconsidèrent leur position et le Parlement accorde les deux postes et demi réclamés. Les députés se sont, semble-t-il, rendu compte que ces économies de bout de chandelle sont choquantes.

**12 novembre, c'est non!**

Lundi 12 novembre, troisième et dernier débat du Grand Conseil à ce sujet. C'est non! Les députés font à nouveau preuve de rigorisme financier étriqué et d'un manque total de sens politique en refusant cette fois définitivement les postes supplémentaires demandés.

En un mot comme en cent, la situation est intolérable et le fonctionnement du Tribunal des baux n'est de ce fait plus garanti. Des centaines de personnes, tant locataires que propriétaires, en pâtiront.

En refusant ces deux postes et demi supplémentaires, réclamés par l'Ordre judiciaire et par le Conseil d'Etat, les députés de la majorité bafouent un droit fondamental accordé par la Constitution, celui de pouvoir disposer d'une justice rapide, efficace et diligente.

Ces députés refusent de permettre à l'Etat de remplir correctement une de ses tâches: assurer à sa population une justice qui fonctionne. Mais en fait que veut la majorité du Grand Conseil: moins d'Etat ou plus d'Etat du tout?

Un peu plus de la majorité des députés se moquent des Vaudois. Il faut espérer que ceux-ci sauront s'en souvenir lors des élections en mars 2002.

L'Asloca-Vaud ne saurait rester les bras croisés devant cette situation déplorable et elle se battra pour que le Tribunal des baux soit à même de rendre la justice dans des délais raisonnables. ■

## Force obligatoire des RULV

Signés en 1998 par les représentants des milieux immobiliers et ceux des locataires, les règles et usages locatifs du canton de Vaud (RULV) auront, dès le 1<sup>er</sup> décembre 2001, force obligatoire.

Depuis leur signature, ces RULV sont joints généralement à tout nouveau contrat de bail et en constituent les conditions générales. Toutefois, désireuses d'aller plus loin, les parties signataires ont entrepris dès 1998 de conférer force obligatoire à ce texte, comme le permet la loi fédérale de 1995 sur les contrats-cadres de baux à loyer.

C'est désormais chose faite et dès le 1<sup>er</sup> décembre, les RULV s'appliqueront obligatoirement à l'ensemble des baux à loyer du canton de Vaud, à l'exception de l'article 8, des logements subventionnés et de réserves émises à l'intention des coopératives.

Il est important de savoir que la date de conclusion du contrat de bail importe peu car les réserves susmentionnées exceptées, les dispositions des RULV s'appliquent à tout le monde.

Concrètement cela signifie que tout article dans votre contrat de bail qui serait contraire aux RULV est nul, à moins qu'il ne vous soit favorable.

Si votre contrat de bail date d'avant 1998, exigez de votre gérance une copie des nouveaux RULV pour la bonne forme et surtout vérifiez que votre bail ne contient rien de contraire aux RULV.

Nos services de consultation sont bien entendu à votre disposition pour tout renseignement et tout conseil. ■

Asloca-Vaud

Anne Baehler Bech

Défendre ses droits

# Les guides pratiques des locataires

## Bulletin de commande

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

—  **exemplaire(s) broché(s) à Fr. 65.-/pièce**  
 —  **exemplaire(s) relié(s) à Fr. 75.-/pièce**

du «**Guide pratique du locataire**»

—  **exemplaire(s) à Fr. 25.- (membre de l'ASLOCA)**  
 —  **exemplaire(s) à Fr. 30.- (non-membre)**

Nom: \_\_\_\_\_ Prénom: \_\_\_\_\_

Adresse exacte: \_\_\_\_\_

N° postal: \_\_\_\_\_ Localité: \_\_\_\_\_

Date: \_\_\_\_\_ Signature: \_\_\_\_\_

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



Publié conjointement par l'Asloca et «Bon à savoir», le «*Guide pratique du locataire*» connaît un succès d'estime: Plus de 8000 exemplaires vendus à ce jour, dont 2400 par l'Asloca.

Le «*Guide pratique du locataire*», rappelons-le, a été rédigé par cinq avocats connaissant particulièrement bien le droit du bail. Ecrit de manière extrêmement vivante, avec de très nombreux exemples pratiques, modèles de calcul, contrats et lettres, il accompagne bien le livre de David Lachat «*Le bail à loyer*», lui aussi indispensable pour tous ceux qui entendent défendre leurs droits. Ces deux «guides» peuvent encore et toujours être commandés auprès de l'Asloca romande. ■

Gérard Berger

Initiative de l'Asloca  
«pour des loyers loyaux»

## Souscription: première récolte encourageante

Merci à celles et ceux qui ont d'ores et déjà répondu favorablement à notre demande de souscription en faveur de la campagne pour l'initiative «*Pour des loyers loyaux*» et

merci à celles et ceux qui y contribueront, à l'avenir, par un don, même modeste. Nous vous remercions de nous aider à y parvenir.

Valérie Garbani

Au 13 novembre 2001, la situation se présentait comme suit:

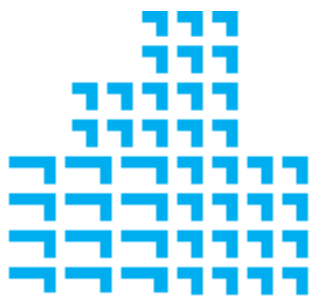
Fonds récoltés **220 000.-**

14

Droit au logement n° 152

Novembre 2001

ASLOCA  
Appel de fonds  
Lausanne  
CCP 17-154289-9



# ASLOCA

## Nos permanences à votre service

### FRIBOURG

**ASLOCA-Fribourg (canton)**  
Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9

**ASLOCA-Fribourg**  
Adresse: Case 27, 1709 Fribourg 9  
Fax: (026) 322.83.72

**Consultations sur rendez-vous:**  
Fribourg: Hôpital des Bourgeois, lundi de 13 h à 17 h, mardi de 13 h 30 à 17 h et jeudi de 10 h à 11 h 30.

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

**Consultations sans rendez-vous:**  
Fribourg: Hôpital des Bourgeois, mercredi de 19 h à 20 h.

**Cons. en langue allemande:** chaque 1<sup>er</sup> jeudi du mois de 19 h à 20 h.  
Bulle: Centre médico-social, place de la Gare 5, 3<sup>e</sup> étage, 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> lundis du mois dès 20 h.

**Estavayer-le-Lac:** Hôtel-restaurant du Port, 2<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> jeudis du mois dès 20 h.

**Romont:** Café de l'Ange, 1<sup>er</sup> et 3<sup>e</sup> jeudis du mois de 19 h à 20 h.

### GENEVE

**ASLOCA-Rive**  
Adresse: 27, boulevard Helvétique (8<sup>e</sup> étage), 1207 Genève  
Tél. (022) 737 21 21  
Fax (022) 737 21 35  
Site internet [asloca@aslocageneve.ch](mailto:asloca@aslocageneve.ch)

**ASLOCA-Voltaire**  
Adresse: 1-3, rue de Chantepoulet 1201 Genève  
Tél. (022) 716 18 00  
Fax (022) 716 18 05



## Avez-vous changé d'adresse?

Chère lectrice, cher lecteur,

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

**Nom:** \_\_\_\_\_ **Prénom:** \_\_\_\_\_

**Mon ancienne adresse :** \_\_\_\_\_

**Ma nouvelle adresse :** \_\_\_\_\_

Je reçois plusieurs exemplaire du DAL

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

Consultations aux deux agences: consultations de 9 h à 12 h et de 14 h à 17 h sur rendez-vous. En cas d'urgence, permanence sans rendez-vous du lundi au vendredi de 17 h à 18 h. Les conseils, correspondance et assistance sont effectués par nos avocat(e)s.

### JURA

**ASLOCA-Jura**  
Adresse: Case 2, 2800 Delémont 1  
Consultations en Ajoie:  
Gilbert Rubin, 2900 Porrentruy, tél. (032) 466 47 09.

Consultations à Delémont: case postale 2, 2800 Delémont 1. Consultations sur rendez-vous (032) 422 74 58 (répondeur automatique).  
Franches-Montagnes: p. a. M. Walker, rue des Tilleuls, 2875 Montfaucon, tél. (032) 955 13 88 ou J. Mouche (032) 484 90 09.

### JURA BERNOIS ET BIENNE

**ASLOCA-Courtellary-Moutier**  
c/o adresse: Espace Noir, 29, rue Francillon, 2610 St-Imier  
**Moutier:** consultations au 6, passage de l'Ours, le vendredi de 14 h 30 à 17 h, sur rendez-vous (032) 493 37 89, le mardi et le vendredi matin.  
**Saint-Imier:** consultations les 2<sup>e</sup> et dernier jeudis du mois dès 18 h, sur rendez-vous (032) 941 35 35.

**ASLOCA-Bienne**  
Adresse: Case 6076, 2500 Bienne 6  
Consultations: Bâtiment du SIB, 33, route de Morat (3<sup>e</sup> étage), Tous les mardis et jeudis de 15 h à 18 h sans rendez-vous.

### NEUCHATEL

**ASLOCA-Neuchâteloise**  
Adresse: 108, rue Numa-Droz 2301 La Chaux-de-Fonds  
Tél. (032) 913 46 86  
Fax (032) 914 16 26

**Neuchâtel:**  
Case 8, 2005 Neuchâtel  
Tél. (032) 724 54 24  
Fax (032) 724 37 26  
Consultations sur rendez-vous.

**La Chaux-de-Fonds:**  
108, rue Numa-Droz 2301 La Chaux-de-Fonds  
Tél. (032) 913 46 86  
Fax (032) 914 16 26  
Permanences: lundi à mercredi de 8 h à 12 h et de 14 h à 18 h, jeudi de 8 h à 12 h et de 15 h à 19 h, vendredi de 8 h à 12h.  
Consultations juridiques uniquement sur rendez-vous.

### VALAIS

**ASLOCA-Valais**  
Secrétariat: 27, rue des Mayennets Case 2086, 1950 Sion 2 Nord  
Tél. (027) 322 92 49  
**Sion:** fixation des rendez-vous: lundi de 9 h 30 à 11 h 30 tél. (027) 322 92 49. Consultations: lundi de 14 h 30 à 17 h.  
**Martigny:** consultations: 14, rue de l'Hôtel-de-Ville, mardi de 19 h à 20 h 30 (027) 723 14 79.

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

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

**Viège:** 1, Balfrinstrasse, 2<sup>e</sup> étage, 1<sup>er</sup> et 4<sup>e</sup> mardis du mois de 17 h 30 à 19 h.

### VAUD

**ASLOCA-Broye vaudoise**  
Adresse: 10, route de Moudon 1522 Lucens  
Tél. (021) 906 60 45  
Fax (021) 906 60 45  
Consultations à Lucens sur rendez-vous. Permanence tél. mardi et jeudi de 9 h à 11 h, mercredi de 14 h à 17 h.

**ASLOCA-Lausanne**  
Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart 1006 Lausanne  
Tél. (021) 617 10 07  
Fax 617 11 48  
Consultations: lundi, mardi, jeudi et vendredi. Permanence sans rendez-vous: lundi de 16 h à 17 h 30 et vendredi de 10 h à 11 h 30.

**ASLOCA-Montreux-Est vaudois**  
Adresse: Case 1024, 1820 Montreux,  
**Aigle:** consultations à l'Hôtel de Ville, jeudi matin de 8 h à 12 h sur rendez-vous: (021) 962 78 66.  
**Montreux:** consultations uniquement sur rendez-vous au (021) 962 78 66: lundi, mardi, mercredi matin et mardi soir, 18, avenue des Alpes.

**ASLOCA-Morges**  
Adresse: Case 24, 1110 Morges 1  
Tél. (021) 802 23 40  
Consultations: 3, rue de la Gare, mercredi après-midi et vendredi sur rendez-vous et tous les mardis de 18 h 30 à 20 h sans rendez-vous.

**ASLOCA-Nord vaudois**  
Adresse: Case 92 1401 Yverdon-les-Bains  
**Orbe:** tél. (024) 441 35 19 de 19 h à 20 h.  
**Yverdon:** permanence téléphonique (024) 423 69 74, fax 423 69 03. Consultations: 8, rue des Pêcheurs (Centre social). Toutes les consulta-

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

**ASLOCA-Nyon**  
Adresse: 13<sup>a</sup>, Les Plantaz 1260 Nyon.  
Rendez-vous par téléphone les mardis et jeudis de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h au (022) 361 32 42. Consultations: 13<sup>a</sup>, Les Plantaz (Gais-Logis).

**ASLOCA-Renens**  
Adresse: 31<sup>b</sup>, rue de Lausanne 1020 Renens  
Tél. (021) 635 29 52  
Consultations: lundi de 18 h à 20 h sans rendez-vous, mardi et jeudi sur rendez-vous.

**ASLOCA-Rolle-Aubonne**  
Adresse: Case 201, 1180 Rolle  
**Rolle:** lundi soir, mardi et jeudi de 9 h à 11 h et de 15 h à 17 h sur rendez-vous à prendre au (022) 361 32 42.  
**Aubonne:** M. Philippe Decrausaz, tél. (021) 808 54 17.

**ASLOCA-Vevey-La Tour-de-Peilz**  
Adresse: Case 38, 1800 Vevey  
tél. (021) 922 79 62  
fax (021) 922 53 62  
Consultations: 40, rue du Simplon, lundi de 18 h à 20 h, jeudi de 17 h à 19 h ou sur rendez-vous.

**ASLOCA-Vaud (canton)**  
Adresse: 8, rue Jean-Jacques-Cart 1006 Lausanne  
Tél. (021) 617 50 36  
Fax (021) 617 11 48

### SUISSE

**ASLOCA romande**  
p. a. Valérie Garbani 2, rue du Concert Case 494, 2001 Neuchâtel  
Tél. (032) 724 63 23  
Fax (032) 721 46 18  
E-mail: [vgarbani@bluewin.ch](mailto:vgarbani@bluewin.ch)

**Site internet de l'ASLOCA**  
[www.asloca.ch](http://www.asloca.ch)

**Le Droit au logement paraît six fois par année**

**Editeur:**  
ASLOCA  
8, rue Jean-Jacques-Cart 1006 Lausanne 1

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

**Abonnement simple:**  
Fr. 13.— par année

**Rédacteur responsable:**

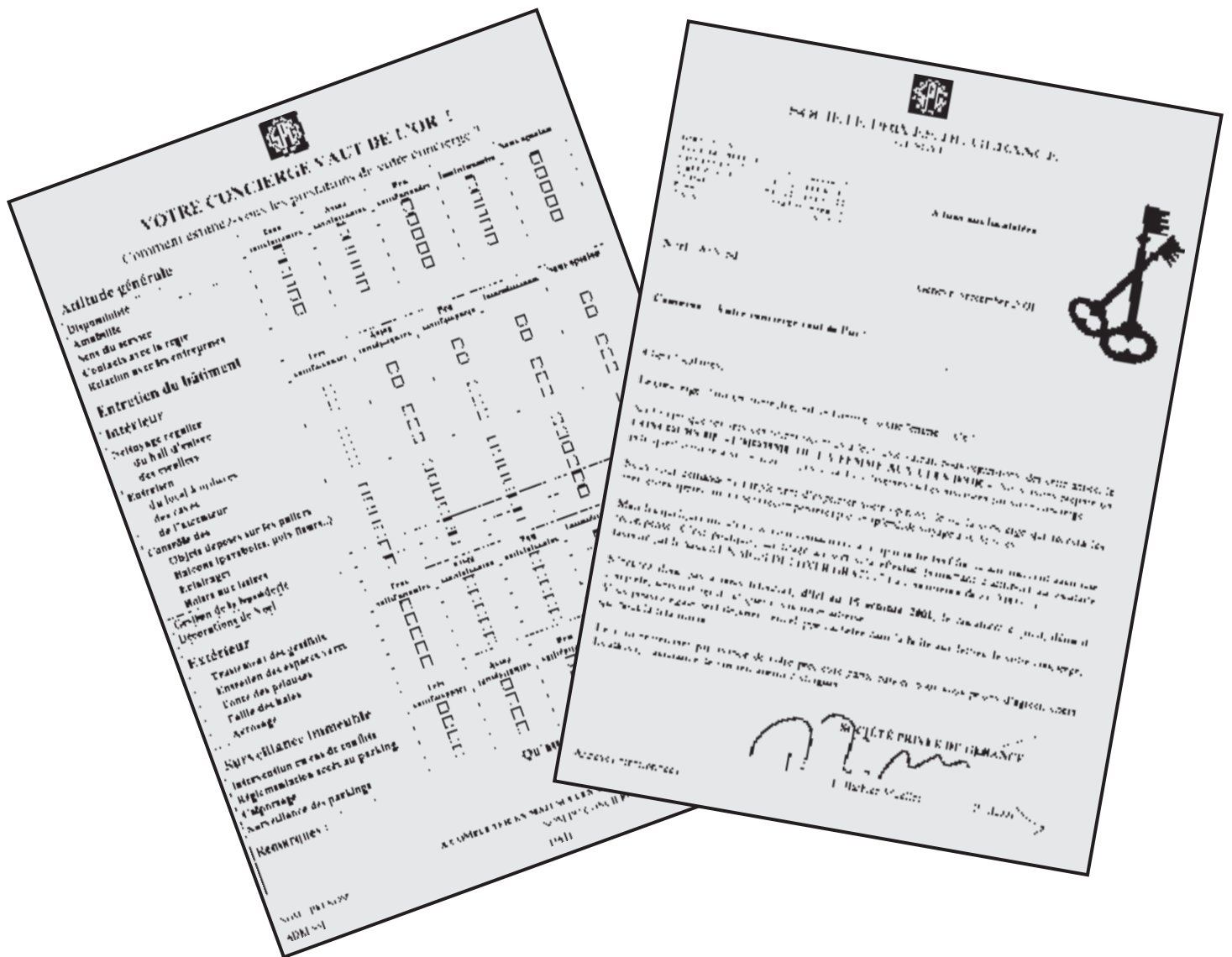
Gérard Berger  
case postale 3001  
2303 La Chaux-de-Fonds 3  
e-mail: [abatech@bluewin.ch](mailto:abatech@bluewin.ch)

**Imprimerie**  
Atar Roto Presse SA,  
Genève

impressum

Genève

# Un concours ingénieux... mais indigne!



*Un concours pour inciter les locataires à moucharder le travail de leur concierge: c'est humiliant, détestable et indigne!*

16

Droit au logement n° 152

Novembre 2001

La «Société privée de gérance» est la plus importante régie de Genève. Son attitude à l'égard des locataires est souvent d'une extrême rigidité et les avocat(e)s de l'Asloca connaissent bien son manque de collaboration à chercher des solutions de compromis en cas de litige.

C'est une régie qui aime mettre l'ingéniosité au service des bailleurs. Récemment, elle a lancé un concours auprès de ses locataires avec une récompense

d'un loyer gratuit pour un seul gagnant tiré au sort. Pour y participer chaque locataire doit renvoyer un questionnaire détaillé sur le travail du (de la) concierge de l'immeuble. Il s'agit d'une incitation à moucharder le travail de leur concierge. C'est humiliant pour les locataires et c'est détestable pour les concierges. De plus, la régie se garde bien de communiquer aux «enquêteurs» le cahier des charges et le salaire (souvent très bas) du concierge...

Certes, le locataire a le droit d'exiger que le service de conciergerie soit effectué correctement et rien ne l'empêche de protester auprès de la régie si ce n'est pas le cas. En revanche, la création d'un fichier de mérites et défauts des concierges, en cherchant à «acheter» la collaboration des locataires, voilà qui constitue un procédé indigne. Il n'appartient évidemment pas aux locataires de prêter la main à de telles méthodes. ■

Karin Grobet Thorens