

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 238 JANVIER 2019

Dossier

Disparition
des petits
commerces?

–

Parlement fédéral

Un chantage
inadmissible

–

Neuchâtel

Une contestation
qui vaut la peine





LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

SUISSE

Chantage face aux locataires p.4

VOS DROITS

Bâtiment de 30 ans à considérer comme immeuble ancien p.5

DOSSIER

Les petits commerces en ville: diverses solutions aux problèmes rencontrés p.6-9

FRIBOURG

Attention au besoin urgent du bailleur p.10

NEUCHÂTEL

Incroyable baisse de loyer suite à une contestation par le locataire p.11

VAUD

Grands travaux et grandes résiliations p.12

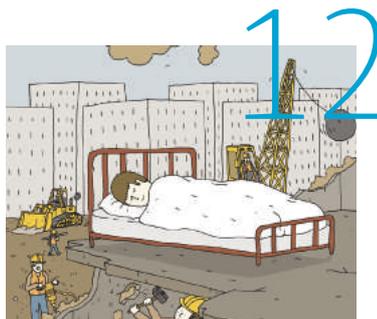
GENÈVE

Travaux liés aux nouvelles lois sur l'énergie: qui paie la facture? p.13

Invalidation de l'initiative pour des logements pour toutes et tous p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA p.15

NEWS p.16



14



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

Habiter au centre-ville, c'est agréable pour la simple et bonne raison qu'on y trouve tout ce dont on a besoin. Enfin, pas toujours. De moins en moins même. J'ai besoin d'un clou pour installer un nouveau cadre dans mon salon... je dois me rendre en périphérie de la ville car je ne trouve plus de quincaillerie au centre. Je cherche du poisson frais pour un repas familial: plus de poissonnerie à proximité.

Le petit commerce spécialisé disparaît des centres-villes et fait petit à petit la place à des bureaux ou à des appartements. La faute à qui? Manque de commerçants, loyers trop chers ou obstacles trop nombreux? Quel est dès lors le rôle des autorités? Que peuvent-elles entreprendre pour ne pas assister impuissantes à la mort de leur centre-ville?

Nous avons fait le tour des grandes villes romandes et avons constaté que les opérations de sauvetage sont nombreuses et diverses. Explications dans ce numéro.

Hormis ce dossier, Droit au logement revient sur le traitement au Conseil national, lors de la session parlementaire d'hiver, de notre initiative fédérale «*Davantage de logements abordables*». Rejet et maintien du chantage entre l'octroi de moyens financiers pour le logement d'utilité publique et le retrait ou le rejet de l'initiative. Ce sera prochainement au Conseil des Etats de se prononcer puis au peuple. La campagne s'annonce ardue.

Au niveau cantonal nous abordons les déboires de l'initiative genevoise «*Construisons des logements pour toutes et tous*», déposée il y a quelques mois et invalidée récemment par le Tribunal fédéral.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

La scène était particulière ce 12 décembre 2018 au Conseil national. L'on se serait cru à l'ouverture d'un séminaire des milieux immobiliers. Les deux rapporteurs de la Commission de l'économie et des redevances (CER-N) chargés de la présentation de l'initiative de l'ASLOCA «*Davantage de logements abordables*» et de la proposition de rejet de la majorité de la commission n'étaient autres que les responsables des organisations faitières des associations immobilières de Suisse romande et de Suisse alémanique: MM. Olivier Feller, secrétaire général de la Fédération romande immobilière (PLR/VD), et Hans Egloff (UDC/ZH), président de la Hauseigentümergegenwart, l'association des propriétaires alémaniques.

Une captation de la fonction de rapporteur dans l'intérêt particulier des milieux immobiliers, bien loin de l'intérêt du plus grand nombre que devrait défendre un élu fédéral. Une confiscation du débat politique par les professionnels du lobby immobilier lui-même. C'est donc à juste titre que la conseillère Ada Marra (PS/VD) a interpellé les rapporteurs pour qu'ils dévoilent le montant des revenus perçus dans leur fonction au sein du lobby immobilier pour mener leur combat au Parlement. L'un et l'autre ont esquivé la question. Répondre aurait montré l'indécence de la situation aussi sous l'angle financier.

Cette scène parlementaire illustre l'absence de toute pudeur de la majorité politique actuelle. Pour elle c'est normal de laisser les élus des divers groupes d'intérêts économiques, comme celui de l'économie immobilière, prendre les rênes du Parlement au moment de discuter d'un objet touchant aux intérêts du secteur économique concerné et surtout aux intérêts des membres de leur propre organisation.

La majorité actuelle ne fait aucun mystère des politiques défendues. Tout au marché et au profit, aussi en matière de logement et de bail. Aucune considération pour l'important besoin de logements abordables des classes moyennes et populaires. Claire volonté de remettre en cause les instruments du droit du bail destinés à combattre les loyers abusifs.

Cette situation n'est pas inéluctable. Nous l'avons déjà dit ici. Le secret, c'est la mobilisation et la participation aux scrutins et aux élections afin de changer le rapport de force.

Pour que la politique fédérale en matière immobilière change, nous devons obtenir le meilleur résultat possible lors du vote populaire sur notre initiative fédérale. C'est effectivement à l'aune du résultat des urnes que nous pourrions assister ou non à la naissance d'une véritable politique fédérale en faveur du logement d'utilité publique et des coopératives d'habitation.

La bataille ne sera pas facile car tout est fait pour casser l'élan populaire autour de notre initiative. D'abord, un chantage politique inadmissible destiné à déstabiliser notre électorat. La promesse de la continuation du financement du logement d'utilité publique par le biais du fonds de roulement n'est maintenue que s'il y a retrait ou rejet de l'initiative «*Davantage de logements abordables*». Ensuite, le calendrier. Alors que le traitement de l'initiative devait légalement se terminer en avril 2019, imposant de fait le logement comme thème de la campagne électorale, la majorité politique actuelle ralentit les travaux pour renvoyer le vote populaire après les élections fédérales.

Mais la meilleure arme pour changer la donne, c'est de renforcer les forces politiques qui défendent les locataires et de promouvoir l'élection au Parlement d'un maximum de femmes et d'hommes issus des rangs de l'ASLOCA lors des élections fédérales d'octobre de cette année.

Le moment venu, nous reviendrons sur ce que chacune et chacun peut faire pour que les locataires soient mieux entendus à Berne et que l'emprise des milieux immobiliers soit desserrée.

PARLEMENT SOUS INFLUENCE: STOP!





CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Un chantage inadmissible à l'égard des locataires!

«On vous donne du béton, mais l'accès aux briques doit rester limité»: voici, imagée, la décision prise par le Conseil national en fin d'année 2018.

Pour construire les maisons, il faut deux choses. Des briques et du béton. Si les briques viennent à manquer ou le béton à se tarir, le chantier s'arrête. Plus de maisons. Il en va de même avec la production de logements d'utilité publique. Pour produire de tels logements, échappant à la loi du marché et du profit et proposant des loyers abordables, il faut des terrains (les briques) et un financement avantageux (le béton). Si l'un des deux éléments fait défaut, pratiquement plus aucun logement d'utilité publique ne sort de terre.

Un instrument nécessaire: le droit de préemption

Il est difficile pour les coopératives et les autres maîtres d'ouvrage de logements d'utilité publique de mettre la main sur des terrains en vente. Notre initiative populaire «*Davantage de logements abordables*», en plus d'un objectif de 10% de logements nouveaux en logements d'utilité publique, vise justement à doter les cantons et les communes d'un instrument juridique permettant d'accéder à ces terrains, sans distorsion du prix du marché, pour y construire des logements abordables ou les remettre dans le même but en droit de superficie à des coopératives. Cet instrument, c'est le droit de préemption. Avec l'inscription du droit de préemption dans la Constitution fédérale, comme cela existe déjà dans la Constitution ou dans la loi de certains cantons, toutes les communes et tous les cantons qui le souhaitent pourraient acquérir prioritairement, mais toujours au prix du marché, les terrains vendus par la Confédération ou par des entreprises publiques comme les CFF, La Poste, etc. Selon notre initiative, les communes et les cantons qui le veulent peuvent même étendre ce droit à tout type de terrain constructible. Un accès facilité aux briques évoquées ci-dessus. La majorité du Conseil national a refusé.

Le fonds de roulement réapprovisionné, mais à une condition

Du côté du financement, la Confédération dispose d'un instrument efficace, le Fonds



Du béton mais peu de briques, ou comment ne pas construire de logements abordables.

de roulement en faveur du logement d'utilité publique. Il permet d'accorder des prêts à un tarif avantageux aux coopératives et autres acteurs qui construisent des logements d'utilité publique. C'est un peu la bétonnière qui – selon les besoins – fournit le béton nécessaire à la construction de la maison. Mais, lorsque la bétonnière est à sec, plus de béton et plus de construction. C'est la situation actuellement du fonds de roulement. Il est à sec. Le Conseil fédéral et le Conseil national ont donc proposé, à titre de contreprojet indirect, une promesse de réalimentation de ce fonds de 250 millions de francs étalés sur dix ans soit en moyenne 25 millions de francs par an. Un minimum que les élus proches des coopératives et des locataires ont tenté de porter sans succès à 375 millions de francs. Il s'agit au surplus d'une promesse car pendant dix ans, le Parlement devra chaque année donner son accord au décaissement d'un montant dans le cadre du budget annuel.

La majorité du Conseil national, soumise aux intérêts des milieux immobiliers, a ajouté une condition à cette promesse de refinancement du Fonds de roulement: le retrait de l'initiative par ses déposants ou son rejet par le peuple! C'est comme si pour construire la maison l'on disait: «Je te promets du béton à la condition que tu renonces à l'accès facilité aux briques». Une absurdité!

Chantage aux citoyens

Cette manière de faire est l'expression d'un dédain envers tous les locataires au budget lourdement grevé par les loyers élevés et qui ne trouvent pas de logement abordable.

Du point de vue des droits politiques, c'est un chantage incroyable. Il vise à placer les citoyennes et citoyens devant un choix inacceptable: ou bien la promesse de quelques millions de francs annuels pour le logement d'utilité publique ou bien une politique de promotion soutenue des logements d'utilité publique ancrée dans la Constitution, mais sans argent.

Un comportement de flibustier des institutions démocratiques jamais vu que l'ancien conseiller fédéral Johann Schneider-Ammann, le sourire en coin, a qualifié, lors de sa toute dernière intervention devant le Parlement, de «pression de l'épaule» pour imposer la vision du Conseil fédéral. Une manière totalement déloyale d'organiser le débat autour de l'initiative populaire qui fait peur à la droite libérale et aux milieux immobiliers. Au moment d'écrire ces lignes, il y a encore l'espoir que le Conseil des Etats et sa Commission des affaires juridiques reviennent sur ce chantage institutionnel et politique. Ce serait la moindre des choses, au moment où la majorité des élus fédéraux exige que les questions soumises aux citoyennes et citoyens par initiative populaire soient formulées clairement et sans chausse-trappe.



FRANÇOIS ZUTTER
Avocat répondant
ASLOCA Genève

Contestation du loyer initial: comment fixer le loyer d'un vieil immeuble?

Le Tribunal fédéral vient de trancher la question de savoir à quel moment un immeuble est considéré comme ancien pour la fixation du loyer. Explications.

Après avoir considéré qu'il fallait retenir «plusieurs décennies», le Tribunal fédéral a décidé qu'un immeuble est ancien lorsque sa construction ou sa dernière acquisition est de trente ans au moins au moment du début du bail. Cette question est d'importance car elle détermine le mode de fixation du loyer, notamment du loyer initial lorsque celui-ci est contesté, et la répartition du fardeau de la preuve.

Calcul souvent profitable au locataire

En principe, le loyer est fixé en fonction des fonds investis par le propriétaire et de ses charges: on peut ainsi calculer un rendement net au sens de l'article 269 du Code des obligations. Selon cette disposition, le bailleur ne peut pas retirer un rendement abusif des fonds investis; dans la mesure où le taux hypothécaire actuel s'élève à 1,5%, le rendement net ne peut pas dépasser 2%, ce qui est très bas. Peu de propriétaires se contentent d'un tel rendement, de sorte que, lorsque le calcul peut être effectué, le loyer du locataire est fortement réduit. Ce calcul est possible, si tant est que le bailleur veuille bien collaborer à la procédure et produire les pièces nécessaires, lorsque l'immeuble n'est pas ancien ou lorsqu'il a été acheté récemment.

Pour les immeubles construits ou achetés il y a moins de trente ans

Dès lors, ce calcul est possible si l'immeuble a été construit il y a moins de trente ans ou s'il a été acheté il y a moins de trente ans également. Le Tribunal fédéral a précisé que le délai commence à courir «à la date de la construction de l'immeuble et doit être échu au moment du début du bail», ce qui va soulever de nouvelles discussions quant à la détermination de la date de la construction de l'immeuble.

On peut retrouver la date de construction ou d'achat de l'immeuble en consultant le Registre foncier de chaque canton; certains cantons (comme Genève) mentionnent également au Registre foncier le prix d'achat, ce qui est utile pour ébaucher le calcul de rendement. De manière générale, on sait que le locataire



@Marzio Bergomi

Le Tribunal fédéral a rendu un jugement favorable aux locataires, grâce au recours d'un bailleur!

peut contester le loyer initial si le loyer a été augmenté sensiblement par rapport au loyer de l'ancien locataire (+10%) ou s'il a été contraint de conclure le bail en raison de la pénurie régnant sur le marché local du logement (en général, le fait que le canton ait introduit l'usage obligatoire de la formule officielle prévue à l'article 270 alinéa 2 CO à la conclusion de tout nouveau bail suffit à démontrer cette pénurie) ou encore en démontrant avoir été contraint de conclure le bail par nécessité personnelle ou familiale.

Lorsque l'immeuble n'est pas ancien ou n'a pas été acheté il y a plus de trente ans, le loyer sera fixé par un calcul de rendement dans ces trois hypothèses, c'est-à-dire même si le loyer n'a pas été augmenté ou même a été baissé par rapport à celui de l'ancien locataire.

Immeubles anciens: méthode différente

Cela étant, lorsque l'immeuble est ancien et que le loyer a été sensiblement majoré par rapport au loyer de l'ancien locataire, selon la jurisprudence du Tribunal fédéral, il y a une inversion du fardeau de la preuve, en ce sens qu'il appartient au bailleur de prouver que le

nouveau loyer est conforme aux loyers du quartier.

A cet égard, les critères posés par la loi et la jurisprudence sont extrêmement sévères, de sorte que, sauf exception, le bailleur n'arrivera pas à prouver que le loyer n'est pas abusif. Dans ce cas, le juge ne peut pas fixer le loyer en fonction des statistiques, dans la mesure où, toujours et encore selon le Tribunal fédéral, il n'existe pas de statistiques suffisamment précises et différenciées pour fixer un loyer, même les statistiques genevoises. En conséquence, le juge n'aura pas d'autre solution que de fixer le loyer au niveau de celui de l'ancien locataire.

Victoire à la Pyrrhus des bailleurs

Cela constituera déjà une grande victoire pour le locataire, puisque l'on se trouve dans l'hypothèse où le loyer a été sensiblement majoré par rapport au précédent loyer; à noter que l'arrêt du Tribunal fédéral du 13 septembre 2018 a été obtenu sur recours d'un bailleur, ce qui a fait dire à Me Philippe Conod, avocat habituel des bailleurs, qu'il s'agissait d'une victoire à la Pyrrhus (Newsletter Bail.ch, novembre 2018). Autre conséquence de cette jurisprudence, lorsque l'immeuble est ancien ou n'a pas été acheté il y a moins de trente ans et que le loyer n'a pas été augmenté sensiblement par rapport au loyer de l'ancien locataire, il est inutile de contester le loyer initial. En effet, il appartiendrait au locataire de prouver que le loyer est abusif en fonction des loyers usuels du quartier, ce qui lui serait impossible de faire. Dans les autres cas (immeuble de moins de trente ans ou acheté il y a moins de trente ans ou immeuble ancien avec augmentation sensible du loyer), il n'y a aucune raison de ne pas contester le loyer initial.



Rappelons que cette contestation se fait dans les trente jours, dès réception de la chose louée, en déposant une demande auprès de la Commission de conciliation. Dans les cantons qui connaissent l'avis officiel de fixation du loyer initial (Fribourg, Genève, Neuchâtel, Vaud), cette contestation peut être effectuée en tout temps si le bailleur n'a pas notifié la formule officielle au locataire.



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

VITRINES VIDES AU CENTRE-VILLE: QUE FAIRE?

Les locaux commerciaux atteignent des loyers très élevés, si élevés que plus personne ne peut les louer... Les propriétaires préfèrent souvent les garder vides plutôt que de les louer meilleur marché. Dès lors, que faire? Quels sont les outils à disposition des communes et des différents autres acteurs de la ville pour maintenir l'activité commerciale dans les centres-villes?

La situation des petits commerces est problématique, notamment en raison de l'essor des achats en ligne. Mais ce n'est pas tout. Lorsqu'une personne désire ouvrir son propre commerce, elle se heurte souvent à des difficultés pour trouver un local à loyer décent ou pour trouver la garantie à faire valoir auprès du propriétaire. Dès lors, comment agir pour améliorer la situation des petits commerçants et éviter leur disparition? Les solutions sont diverses en Suisse romande, mais toutes les autorités se mettent d'accord sur le fait qu'il faut faire le maximum pour maintenir des petits commerces au centre-ville.

Garantie de loyer exorbitante

Ceux qui se lancent, malgré les loyers élevés, dans l'ouverture d'un nouveau commerce sont amenés à payer des garanties de loyer toujours plus importantes. Les régies immobilières, désireuses de se prémunir un maximum d'éventuels litiges, demandent des garanties de six mois, voire douze ou vingt-quatre mois! Difficile de se lancer dans de telles conditions. Il devient cependant possible, pour les futurs indépendants, de contacter des sociétés de cautionnement pour assurer cette garantie. Mais là aussi, évidemment, il faut présenter des finances solides. Concernant le financement de l'entreprise, l'accès s'est resserré ces dernières années. A Genève, il existe une structure cantonale, la FAE (Financer Autrement les Entreprises), qui apporte des solutions complémentaires de financement.

Différences entre pas-de-porte, fonds de commerce et loyer

Le loyer est le montant à payer chaque mois pour l'utilisation du bien loué. Le fonds de commerce est le prix à payer pour bénéficier de l'enseigne, de la clientèle, de la renommée, des installations, du mobilier, du matériel, du stock, etc. Quant au pas-de-porte, c'est une sorte de ticket d'entrée qu'on verse une seule fois à l'entrée en jouissance du bien. Il faut également savoir que le fait de baisser un loyer commercial, pour un propriétaire, revient à accepter que

la valeur de son immeuble diminue. C'est bien là que le bât blesse.

Solutions des plus diverses

Les villes de Suisse romande constatent toutes la même évolution et s'en préoccupent. Les taux de vacance exacts ne sont pas toujours connus, mais presque toutes les villes planchent actuellement sur cette nouvelle problématique.

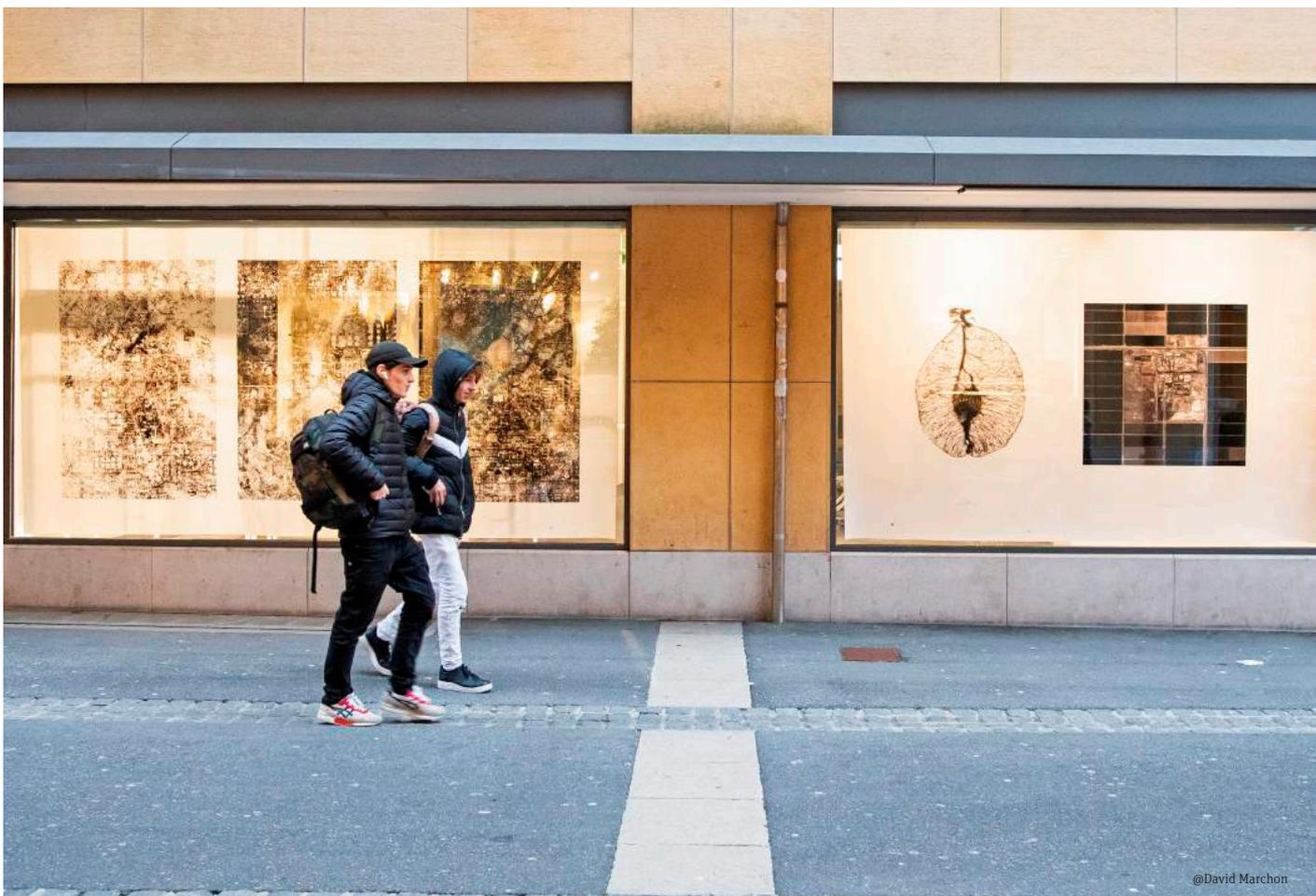
Côté Suisse alémanique, on a vu émerger un phénomène nouveau, qui pourrait permettre d'éviter de voir trop de vitrines vides dans les rues du centre-ville: des «pop-up stores», magasins éphémères qui naissent ici et là, pour une période courte, afin de remplir les espaces vides et maintenir l'animation.

Opération «Zéro vitrine vide»

C'est dans cette tendance des magasins éphémères et pour contrer un centre-ville devenu un peu morose que la Ville de Neuchâtel a lancé son opération «Zéro vitrine vide» au printemps 2017. A Fribourg, la première analyse de la vacance commerciale, menée en avril 2018, relate un chiffre de 15% sur la zone considérée comme le «centre-ville», ce qui est élevé. Quant aux prix des locations, il n'y a pas d'étude comparative pour l'instant. La Ville a toutefois des estimations des loyers en ce qui concerne la ville historique et remarque des différences dans l'attitude des propriétaires selon la zone (différente vers la gare).

La Ville a mandaté des experts pour établir une analyse de ville ainsi que, dans une seconde phase, une stratégie de valorisation du quartier du Bourg en collaboration avec propriétaires et commerçants (résultats attendus pour mi-2019). En réponse au dernier questionnaire envoyé par la Ville, les propriétaires considèrent toutefois à 60% que les loyers sont stables ou en légère baisse sur les dernières années, ce qui n'est pas validé par les commerçants...

Alexandra Stadler, chargée du Développement économique de la Ville, observe que les



@David Marchon

Les boutiques OVS ont fermé partout en Suisse durant l'été 2018, suite à la faillite de l'entreprise, laissant de grandes vitrines vides dans les centres. Ici, à Neuchâtel, des décorations ornent les vitrines pour éviter de laisser l'espace totalement vide.

commerces emblématiques, qui tournaient depuis des années avec des habitués (épicerie du coin, bijouterie, etc.) et dont les propriétaires atteignent l'âge de la retraite ne trouvent pas de repreneurs. Ils étaient souvent encore en mesure de fonctionner uniquement car les gérants étaient simultanément propriétaires de l'immeuble, ce qui permettait de réduire drastiquement les charges d'exploitation. Souvent, ces commerces n'étaient pas rentables sur les dernières années, mais les gérants ont résisté jusqu'à la retraite, «pour le quartier».

Changement de typologie des commerces

Quant aux commerces traditionnels (boucheries, épiceries ou autres), ils ont pratiquement disparu en raison de la concurrence des grands magasins d'alimentation généralistes. Il y a un grand tournus pour les commerces de flânerie (habits, accessoires, décorations) indépendants. Les magasins qui pour l'instant subsistent sont ceux qui se positionnent sur des produits spécialisés ou de niche et qui offrent également des services après-vente de qualité (réparation, suivi). Une totale mutation du type de commerce est en train de s'opérer.

La Ville de Fribourg a développé un plan d'action pour soutenir son centre-ville au niveau touristique, culturel et commercial, qui comprend notamment l'engagement d'une déléguée au Développement économique depuis 2017, des actions directes auprès des propriétaires d'espaces commerciaux vides et le développement à venir d'une régie culturelle dont le but est de soutenir l'attribution momenta-

née de locaux commerciaux vides pour la mise en valeur de la culture locale.

Prix Rue de l'Avenir 2018 pour Delémont

La politique communale delémontaine en matière d'implantation des commerces qui vise à maintenir le commerce de détail au centre-ville a été jugée exemplaire et a été récompensée par le Prix Rue de l'Avenir 2018. En effet, la Ville a obligé les grandes chaînes de magasins alimentaires à s'établir au centre de Delémont et non pas en périphérie. En vieille ville de Delémont, selon une étude menée sur l'évolution de l'occupation des rez-de-chaussée de 1992 à 2017, le nombre de locaux commerciaux vides est en diminution depuis quelques années. Une liste des locaux commerciaux disponibles est régulièrement tenue à jour par la Municipalité de Delémont afin d'avoir une vue d'ensemble des rez-de-chaussée libres pour de potentiels commerçants. Des contacts avec les propriétaires sont entrepris régulièrement afin de les mettre en relation avec des commerçants ou locataires potentiels. Cependant, actuellement, la Municipalité est confrontée à différents problèmes concernant les rez-de-chaussée vides. En effet, plusieurs de ces derniers sont sans activités apparentes et seraient donc disponibles pour accueillir un commerce. Cependant, les propriétaires souhaitent les garder ainsi pour diverses raisons (stockage de matériel, usage personnel, bâtiment en vente ou en projet de rénovation). Un commerçant est intéressé à venir s'installer en vieille ville et à ouvrir une boucherie (il n'y a plus de boucherie indépendante à Delémont) mais se retrouve face à dif-



@Alexandra Ruiz

férents obstacles (surface disponible, emplacement, exigences des propriétaires, etc.). Depuis 2017, un projet a été mis en place dans le but de redynamiser la vieille ville, ce qui se traduit par le démarchage de nouveaux commerçants et une aide à l'implantation de nouveaux commerçants en vieille ville (aide à la recherche d'un local, subventions éventuelles pour les rénovations du local, communication, etc.).

La Ville de Genève maintient le nombre des commerces de proximité

Genève connaît des loyers très élevés, également en ce qui concerne les commerces du centre-ville. La Ville s'est dotée de plusieurs outils pour favoriser la diversité économique et la vie culturelle et empêcher une trop grande diminution des petits commerces.

Les statistiques 2018 montrent que le loyer moyen des arcades commerciales vacantes dans le centre-ville de Genève est élevé: 797 fr/m²/an en moyenne dans le secteur Genève-Cité, contre 400 fr/m²/an en moyenne à Plainpalais et 304 fr/m²/an dans les autres communes genevoises. Le loyer peut même atteindre 5000 fr près de la place du Molard. Les loyers ne sont pas à la baisse actuellement, bien au contraire. Il y a bien sûr des locaux vacants, comme c'était déjà le cas dans les années 1990 et début 2000, mais le taux de vacance reste faible (2%).

Nombre stable de petits commerces, mais diversité moindre

Le plan directeur communal 2020 a posé comme objectif de rester une ville mixte, qui implique un maintien d'une diversité des commerces. La Ville fait un monitoring de l'évolution des commerces de proximité et il en résulte plusieurs constatations intéressantes: le nombre de commerces de proximité s'est maintenu par rapport à 2009 et a même un peu augmenté en 2017. Il y a cependant une certaine stagnation depuis 2015; la situation est contrastée selon les quartiers (le nombre augmente au centre-ville et diminue dans les zones périphériques). On remarque également que la diversité diminue avec une aug-

mentation des petites surfaces généralistes (épiceries), des boulangeries/tea-rooms, des kiosques et magasins de journaux et une diminution des commerces alimentaires spécialisés (poissonneries et boucheries par exemple) et des pharmacies. A noter que, outre la question des loyers élevés, les commerces sont confrontés aujourd'hui à une mutation générale des pratiques de consommation avec le développement du commerce en ligne.



Centre-ville de Genève: des prix exorbitants!

Diverses actions communales ciblées

La commune de Genève agit sur plusieurs plans. Elle met notamment à disposition à des prix non spéculatifs des arcades commerciales qu'elle possède, en recherchant le maintien d'une diversité et la promotion des commerces de proximité. La Ville de Genève dispose de 386 arcades commerciales et 9 kiosques à louer. Genève a également adopté un règlement sur le plan d'utilisation du sol (PUS) qui pose le principe du maintien des affectations de commerces de proximité et lieux d'animation situés dans le périmètre du centre-ville et dans des rues commerçantes définies. Ce règlement permet d'engager un dialogue pour maintenir les affectations quand c'est possible (voir ci-dessous). La Ville soutient aussi la création, le développement et le maintien des PME qui ont leur siège en ville de Genève, dont les commerces. Pour ce faire, elle agit via la Fondetec (Fondation communale pour le maintien et le développement du tissu économique en ville de Genève), qui octroie des prêts aux entreprises. Les commerces représentent près de 30% des crédits octroyés.

«La diversité des commerces diminue à Genève. Les poissonneries, boucheries et pharmacies laissent la place aux commerces dits généralistes»

Le plan d'utilisation du sol genevois: un outil novateur

Le PUS est en vigueur depuis novembre 2013 et vise à maintenir le nombre et la diversité des commerces de proximité. Il oblige à créer et à maintenir des activités ouvertes au public dans les rez-de-chaussée en bordure de rue. Toutefois, lorsque la boutique Tricosa (vêtements et chaussures pour enfants), établie depuis 1958 place du Molard, au centre-ville, doit quitter les lieux en janvier 2016 (les Rentés Genevoises, propriétaires, veulent récupérer les locaux pour leur propre usage), les autorités restent impuissantes. Le PUS ne concerne en effet que les restaurants, cinémas et magasins d'alimentation, mais pas les autres boutiques.

De nombreux cafés et restaurants ont été chassés des rues basses et d'autres zones du centre-ville de Genève durant les dix à quinze dernières années. Plusieurs immeubles ont changé de propriétaires et ces derniers, voulant rentabiliser leur acquisition, ont doublé voire triplé les loyers, les rendant inaccessibles à un grand nombre de commerçants. Le PUS est là pour veiller à ce que l'hémorragie ne continue pas. Le Baroque, restaurant également situé place du Molard, a dû laisser la place à une enseigne internationale de vêtements. La forte demande de ces enseignes internationales fait grimper les prix et les commerces locaux

n'arrivent pas à suivre. Alertée, la Ville s'est penchée sur la question et a finalement accepté le changement d'affectation lorsque le Baroque a su qu'il pouvait s'installer à proximité. Quant à la Fédération des entreprises romandes, section Genève, elle est plus fataliste. Isabelle Fatton explique: «Ce sont les propriétaires qui décident des conditions de location et certains préfèrent même garder l'arcade vide.» Mais, comme les multinationales continuent à acheter des immeubles pour louer ensuite à des prix inabordables, la diversité ne cesse de diminuer...



La place Saint-François s'est beaucoup vidée ces dernières années. Un marché alimentaire y sera organisé dès le printemps 2019, en extension du marché central, le mercredi et le samedi.

Une taxe pour imposer la location?

A Lausanne, la situation est similaire à celle de Genève. Il y a des locaux commerciaux vides, mais ils sont à des prix inabornables. Philippe Bovet, commerçant et président de la Société coopérative des commerçants lausannois (SCCL), confirme: «Il y a une pénurie de locaux à tarif abordable. La Ville a beaucoup insisté auprès des promoteurs pour que les loyers d'appartements soient bon marché, mais cela se répercute malheureusement sur les commerçants, puisque les propriétaires veulent quand même faire des bénéfices sur leurs immeubles.» Il y a une grande inertie, car les propriétaires n'acceptent pas de descendre les prix et préfèrent garder des locaux vides en attendant que les affaires reprennent. Du côté des autorités communales, elles ont créé il y a plus de dix ans le City Management, quasi unique en Suisse romande, en collaboration avec des acteurs économiques majeurs de la Ville. Celui-ci, renommé récemment Fondation pour le commerce lausannois, a pour but d'assurer la promotion et le développement du commerce en ville de Lausanne, par l'organisation de manifestations, mais aussi par d'autres actions visant à améliorer l'accès, la visibilité et la rentabilité des commerçants.

Claude Grin, docteur en anthropologie, a mené une étude sur la situation et l'avenir du commerce lausannois. Il y explique que les loyers des boutiques appartenant à des privés restent souvent trop élevés. «De plus en plus de villes européennes développent des actions publiques par le biais de sociétés d'économie mixte alimentées par des fonds publics et privés. Ces sociétés agissent directement soit en rachetant des locaux devenus vacants, soit en établissant des protocoles d'accord avec des bailleurs, quitte à faire pression sur eux en les menaçant de préemption. Cela s'est fait notamment à Paris, avec succès. Ces opérations permettent de modifier la physionomie de certaines rues en y réintroduisant de petits commerces indépendants de proximité.» Il y préconise la mise en place d'actions publiques et la gestion de l'activité commerciale. En d'autres mots, d'être proactif, en soutenant l'implantation de commerces indépendants. Un postulat d'un autre genre (voir ci-contre) a été déposé au printemps 2018 et est actuellement en discussion au sein des autorités de Lausanne. Celui-ci demande l'instauration d'une taxe pour les propriétaires qui laisseraient une surface commerciale vacante.

INTERVIEW

Quelques questions à Denis Corboz, conseiller communal lausannois et auteur du postulat prônant une taxe incitative contre les loyers excessifs des surfaces commerciales.

Des vitrines restent vides durant des mois au centre-ville de Lausanne. Selon vous, cela n'est dû qu'à des loyers excessifs?

La plupart des acteurs de la branche le pensent en effet, et je les rejoins: ce sont notamment des loyers excessifs qui génèrent des surfaces commerciales vides. Ces surfaces se situent en majorité dans l'hypercentre et donnent une impression de morosité économique.

Y a-t-il déjà eu des actions concrètes de la part de la Ville de Lausanne?

Lorsque la Ville est propriétaire de surfaces commerciales, elle pratique des loyers abordables et veille à la mixité des acteurs. Mais acheter dans le centre est compliqué, car les prix sont très élevés et la Municipalité se concentre sur le logement. Mais, à travers son soutien aux activités de promotion économique, à l'animation culturelle et festive du centre-ville, elle agit déjà concrètement.

Votre solution serait de taxer les propriétaires afin qu'ils baissent les loyers. N'y a-t-il pas d'autres moyens de faire pression?

Mon postulat propose une mesure qui poussera les propriétaires à retrouver plus rapidement un commerçant, sinon ils devront, après une période donnée, payer une taxe si le local reste vacant. Ce n'est pas la solution qui résoudra tout, mais elle apportera une contribution nécessaire face à la logique strictement financière de certains propriétaires.

Quelle est la marge de manœuvre des autorités?

La marge de manœuvre existe, la loi sur les impôts communaux permet à la Ville de Lausanne de prélever une taxe et l'oblige à reverser ce montant à la promotion économique de la ville.

Comment taxerait-on exactement les propriétaires?

Cette taxe doit d'abord être délimitée à un périmètre dans Lausanne. Il serait déraisonnable d'appliquer une taxe à un local commercial de quelques mètres carrés dans un quartier résidentiel.

Comment un propriétaire peut-il se permettre ainsi de garder son local vide durant des mois voire des années?

C'est un pari pour chaque propriétaire: accepter un loyer plus bas pour plusieurs années, ou attendre encore avec un local vide, en espérant trouver un locataire? Le loyer annuel détermine la valeur d'un bien.

Où en est ce projet?

Le postulat sera soumis au Conseil communal prochainement. Sa mise en œuvre prendra encore du temps. Nous ne suspendons pour autant pas notre soutien à toutes les autres mesures en faveur de l'animation du centre-ville. La remise en route du Marché de Noël fin 2018 en est un excellent exemple.



DÉLIA CHARRIÈRE-GONZALEZ
Avocate
ASLOCA Fribourg

L'urgence est une notion toute relative...

C'est au bailleur de prouver qu'il est urgent pour lui de récupérer son bien locatif s'il souhaite refuser une prolongation de bail à son locataire.

Lorsqu'il résilie le contrat de son locataire, le bailleur peut se prévaloir d'un besoin urgent de la chose louée, pour lui-même ou pour ses proches. C'est d'ailleurs l'argument le plus souvent opposé par un bailleur quand le locataire requiert une prolongation de bail.

Urgence à relativiser

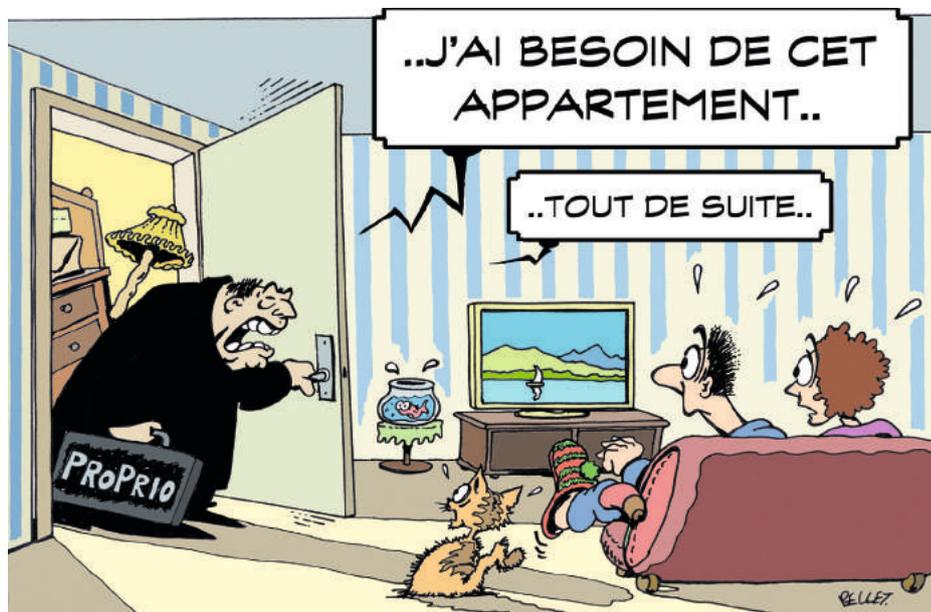
Or, si le besoin propre et légitime du bailleur d'occuper les locaux l'emporte généralement sur les intérêts du locataire à voir son bail perdurer, il n'en demeure pas moins que ce besoin, même urgent, n'impose pas nécessairement le refus d'une prolongation de bail. En effet, le juge peut prolonger le contrat de bail même si le bailleur démontre qu'il a besoin de la chose louée pour lui-même ou pour ses proches.

Le besoin à prendre en considération est celui du bailleur, pour lui-même ou pour ses proches, ses parents ou ses enfants par exemple. Ainsi, le bailleur qui résilie le bail de son locataire parce qu'il entend vendre son bien ne peut pas se prévaloir du besoin du futur acquéreur. Dans ce cas, et seulement lorsque l'immeuble sera vendu, il appartiendra au nouveau propriétaire d'invoquer son éventuel besoin propre.

Démonstration par le propriétaire...

Le bailleur qui invoque son propre besoin ou celui de ses proches assume le fardeau de la preuve, c'est-à-dire qu'il lui incombe d'établir l'existence d'un besoin urgent. Ce besoin urgent n'est pas établi si le bailleur ne fait valoir que des motifs de confort, par exemple pour disposer de plus d'ensoleillement ou d'une meilleure vue.

S'il est vrai qu'on ne peut pas exiger du bailleur qu'il renonce à l'objet loué ou qu'il doive supporter une longue attente avant de récupérer son bien, les motifs que ce dernier invoque pour que la prolongation demandée par le locataire soit refusée doivent revêtir une certaine importance. Pour qu'il puisse l'emporter sur l'intérêt du locataire à rester dans la chose louée, le besoin



Il faut relativiser l'urgence du bailleur à récupérer son appartement. C'est d'ailleurs à lui de démontrer son besoin.

propre du bailleur doit être sérieux, concret et actuel.

... avec preuves à l'appui

Le besoin doit être sérieux. Il ne doit pas s'agir d'un prétexte pour se débarrasser du locataire. Il doit également être concret, c'est-à-dire reposer sur des faits réels et démontrés. Ce besoin doit encore être actuel. Il doit être susceptible de se concrétiser immédiatement, ou à brève échéance. Un besoin futur et hypothétique n'est pas suffisant.

Le locataire a tout intérêt à se renseigner

Quand bien même il appartient au bailleur d'apporter la preuve de son besoin urgent, le locataire a, de son côté, tout intérêt à vérifier la réalité du besoin allégué. Pour ce faire, le locataire peut, notamment, demander au Registre foncier de lui fournir la liste des propriétés de son bailleur. Il peut même des fois suffire au locataire de simple-

ment discuter avec ses voisins ou avec son entourage...

Exemple concret

Il a ainsi été admis qu'un bailleur ne pouvait se prévaloir d'un besoin propre urgent alors même que, quelques jours seulement avant de résilier le contrat de bail d'une locataire, il relouait, dans le même immeuble, un appartement, identique à celui convoité, et amené à être vacant à la même date. Ce bailleur vivait d'ores et déjà dans l'immeuble concerné, dans un quatre-pièces. Il invoquait la naissance récente d'un troisième enfant et la nécessité d'occuper un logement plus grand pour justifier la résiliation du contrat de sa locataire, qui vivait depuis plusieurs années dans un cinq-pièces et demie. Malheureusement pour ce bailleur, la personne avec qui il venait de signer un contrat n'était autre que le fils d'une collègue de travail de la locataire dont le bail avait été dénoncé!



MARIE-CLAIRE JEANPRÊTRE PITTET
Responsable du service juridique
ASLOCA Neuchâtel

Qu'on se le dise, les loyers sont (presque) tous trop chers

Ne laissez pas passer l'occasion de contester le loyer initial de votre bien loué. Cela peut valoir la peine, preuve en est l'exemple ci-dessous.

A l'heure où nos élus fédéraux s'attaquent à la protection contre les loyers abusifs, il y a lieu de rappeler combien il faut encourager les locataires à se battre pour que leur loyer reste décent.

Ne pas être défaitiste

On entend trop souvent, et malheureusement même dans les salles de tribunal, que tel loyer n'est pas cher eu égard aux annonces que l'on voit paraître dans les journaux.

Au contraire, sachant que les loyers ne baissent pas, malgré les baisses incessantes du taux hypothécaire, il faudrait présumer qu'ils sont (presque) tous trop chers. Mais, pour le vérifier, il faut pouvoir évaluer le rendement que procure un appartement à son propriétaire, ce qui est possible essentiellement au début du contrat, en contestant le loyer initial dans les 30 jours suivant la remise des clefs. Et les résultats sont souvent spectaculaires.

Belle réussite neuchâteloise

Une procédure vient de se terminer par un jugement, qui donne une idée de ce que devrait être un loyer non abusif, pour un appartement de trois pièces situé en ville de Neuchâtel. L'immeuble avait été racheté en décembre 2012 par une société immobilière, qui procédait peu à peu à la rénovation des logements au gré du départ des locataires. Un appartement a ainsi été remis sur le marché après avoir subi d'importants travaux, dont une nouvelle cuisine. La formule officielle, obligatoire dans les communes où sévit la pénurie, indiquait que le précédent loyer était de 675 fr., alors que le nouveau était fixé à 1050 fr. sans les charges.

Loyer fortement surévalué!

Le locataire a contesté ce montant dans le délai légal, mais la conciliation n'a pas abouti; l'affaire a donc été portée devant le tribunal. La procédure a permis de faire sortir les documents nécessaires à un calcul de rendement, notamment le prix d'acquisition, ainsi que les charges financières et d'entretien.

Résultat: le locataire a obtenu ce qu'il demandait, à savoir le retour au loyer précédent de 675 fr.; les calculs ont même démontré que celui-ci aurait pu être ramené à 559 fr.

On comprend bien pourquoi les bailleurs font tout pour cacher les revenus abusifs qu'ils tirent de leurs immeubles, et leurs alliés politiques pour supprimer les droits légitimes des locataires. La transparence n'est pas synonyme de profit.

Ne pas hésiter à contester le loyer

On ne le répètera jamais assez, il ne faut pas laisser passer l'occasion de contester son loyer

initial, même s'il y a eu des travaux, et même s'il n'y a pas de hausse au changement de locataire dans les communes en situation de pénurie.



Consultez l'ASLOCA assez tôt pour voir si les conditions sont réunies. Même si l'on ne connaît pas le rendement de l'immeuble à ce stade, il y a une seule chose qui est certaine, c'est que l'on paie le loyer figurant dans le bail en cas d'inaction, alors que le loyer contesté ne peut jamais être pire, mais qu'il est souvent moins voire beaucoup moins élevé.



Il vaut la peine de contester le loyer initial: un locataire de cet immeuble a obtenu une réduction de loyer de 375 fr.!



NATHALIE FLAMING
Avocate
ASLOCA Vaud

Grands travaux mais très petite considération

Délogés après des décennies dans le même appartement, des locataires lausannois contestent leur congé, donné en raison de grands travaux prévus par le propriétaire.

Cette année 2019 débute amèrement pour les locataires de deux tours sises à l'angle de l'avenue du Parc-de-la-Rouvraie et de l'avenue Aloys-Fauquez à Lausanne. Sans aucune séance d'information préalable, les locataires de 160 logements ont reçu leur congé pour le 31 janvier 2019 au motif que la société propriétaire, Credit Suisse Anlagestiftung, entend faire des travaux d'importance dans les immeubles concernés. Une seule prolongation d'un an est proposée par la gérance.

Première étape: la contestation du congé

La grande majorité des locataires a donc contesté ce congé auprès de la Commission de conciliation, première instance devant laquelle la bailleuse devra justifier en quoi la présence des locataires est incompatible avec son projet de rénovation.

En effet, ces dernières années, d'autres immeubles du quartier ont subi d'importants travaux (désamiantage, remplacement des colonnes de chute, réfection des salles d'eau, etc.) sans que les locataires ne soient mis à la porte. Des solutions pratiques telles des rocares entre les appartements libres des divers immeubles ont pu être trouvées et des égards particuliers ont été témoignés envers les aînés.

Manque de considération envers les locataires

En l'espèce, si le fond du dossier doit encore être examiné à l'aune des pièces qui seront produites en cours de procédure, autant dire que la forme a fait défaut et a blessé de nombreux locataires, pour la plupart à la retraite et occupant l'immeuble depuis des décennies.

Congé accepté selon les cas

Le Tribunal fédéral a déjà admis la résiliation de baux motivée par des travaux de grande envergure comportant notamment des modifications dans la distribution des locaux, les rénovations des salles d'eau et cuisines. En outre, n'est pas contraire à la bonne foi une résiliation en vue de l'assainissement ou de la

rénovation de l'objet loué lorsque la présence des locataires rendrait les travaux plus compliqués ou plus onéreux ou les retarderait de façon notable.

Ces appréciations supposent que le motif du congé donné par le bailleur soit suffisamment précis et vraisemblable afin de permettre au locataire d'apprécier ses chances de contester le congé. Un congé qui ne serait étayé par aucun plan, aucun document technique ou administratif, aucun devis, devrait être annulé par les tribunaux.

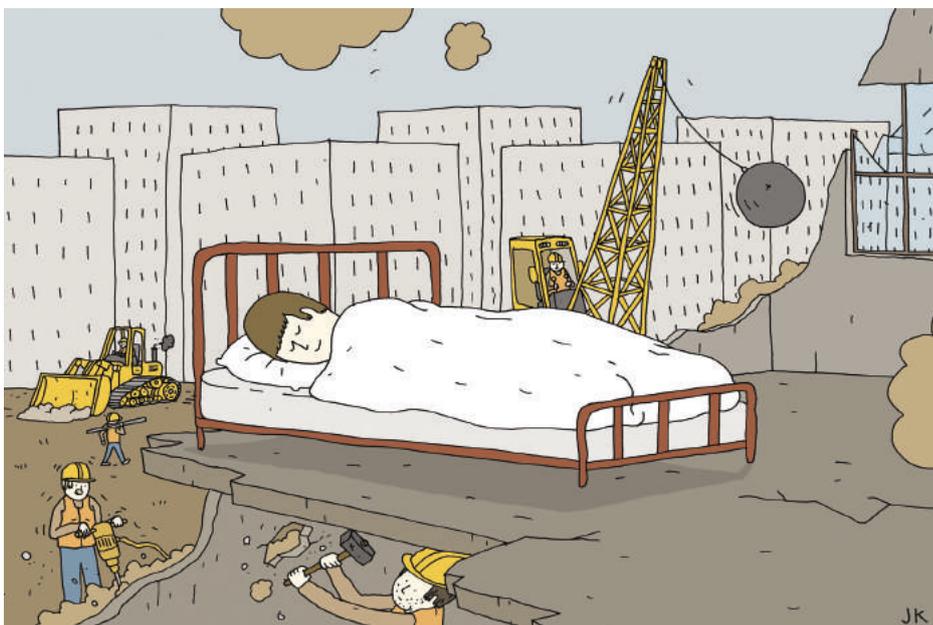
Travaux viables et autorisés

De même, si le projet du bailleur apparaît objectivement impossible, notamment parce qu'il est incompatible avec les règles de droit public applicables et que le bailleur n'obtiendra pas les autorisations nécessaires, le congé est abusif et doit être annulé. Dans cette op-

tique, deux procédures se déroulent souvent simultanément: la procédure administrative diligentée par le locataire qui allègue que les travaux ne sont objectivement pas nécessaires d'une part et la procédure de droit privé portant sur la validité du congé, qui devrait être suspendu dans l'attente de la décision administrative d'autre part.

Difficultés à se reloger

Les principes ainsi posés démontrent à suffisance l'importance d'étudier attentivement le dossier des travaux envisagés et de préparer une défense appropriée. Les congés massifs notifiés en raison d'importantes rénovations sont particulièrement choquants dès lors qu'ils méconnaissent totalement les difficultés rencontrées par les locataires dans le contexte actuel de pénurie qui sévit dans le canton de Vaud.



Les travaux de rénovation n'entraînent pas toujours la nécessité de résilier les baux. Des aménagements sont possibles afin d'éviter de trop gros désagréments aux locataires.



ALBERTO VELASCO
Président de section
ASLOCA Genève

Les locataires, otages de l'écologie et des propriétaires

Les nouvelles lois sur l'énergie ont des répercussions financières. Qui du locataire ou du propriétaire doit les assumer?

Les lois sur l'énergie qui ont été adoptées poursuivent le noble objectif de diminuer les pertes énergétiques du domaine bâti et notamment des immeubles locatifs. Du coup, en améliorant l'efficacité des installations de chauffage, on diminue par la même occasion la pollution engendrée par celles-ci.

Qui doit payer pour contrer la pollution?

La question à laquelle il nous faut répondre est: qui sont les bénéficiaires de cette disposition et qui doit assumer les coûts des investissements à consentir?

Si l'on admet le postulat suivant, à savoir que: «La qualité de l'air étant un bien commun, notamment pour la survie des espèces et la santé de nos poumons, toute politique ou action ayant comme but d'assainir la qualité de l'air, notamment en réduisant tant les quantités de CO₂ émises que les particules fines, doit être prise en charge par la collectivité publique.» Partant de ce postulat, on est en droit de se demander au nom de quel principe une fraction de la population, les locataires, doit assumer financièrement l'assainissement écologique des bâtiments pour que l'air soit respirable aussi dans les zones résidentielles de la population aisée. Et ce, d'autant plus que l'on ne parle pas ici de bâtiments neufs: la politique d'assainissement s'adresse à des bâtiments anciens occupés en principe par une catégorie de locataires les moins favorisés économiquement parlant.

Le logement, un bien dont on ne peut pas se passer!

Par ailleurs, à l'époque où ces bâtiments furent construits, la loi ne contraignait pas les propriétaires à construire selon le principe de la conservation de l'énergie. Par conséquent, les promoteurs et les propriétaires ont construit selon les critères légaux de l'époque et les locataires habitaient ce que l'on mettait à leur disposition.

Enfin, contrairement aux voitures, le logement, notamment social, est un droit et une nécessité de vie! Là où l'on peut se passer de sa voiture polluante parce que l'on peut se dépla-



Qui doit assumer l'assainissement écologique des bâtiments anciens?

cer à vélo, ou en transports publics, on ne peut pas se passer d'un logement. S'agissant des locataires, ceux-ci sont dans des immeubles qui ne leur appartiennent pas! Ce n'est pas leur actif et ils n'ont de ce fait aucune responsabilité! Car il ne faut pas oublier qu'une fois les travaux finis et l'immeuble assaini, celui-ci aura le label vert, et de ce fait sera revalorisé. Et soyez assurés qu'en cas de changement de locataire le propriétaire aura vite fait d'augmenter le loyer en argumentant la qualité de l'habitation. Non, les locataires ne doivent en aucun cas financer des travaux pour un actif qui ne leur appartient pas! Posséder un actif immobilier, c'est aussi assumer pleinement les responsabilités liées.

Compromis trouvé

Alors qui doit assumer les coûts des travaux? Logiquement, c'est le propriétaire qui doit faire en sorte que son actif réponde aux

critères de la loi. En considérant que ces immeubles, à leur époque, étaient conformes aux prescriptions et que les lois nouvellement adoptées n'incitent pas mais contraignent les propriétaires, l'amortissement des investissements d'assainissement environnemental devrait se faire à partir des économies d'énergie obtenues (apports de locataires) et par un fonds d'aide environnemental qui mutualise la part des investissements non amortissables par les gains financiers issus des gains énergétiques. Le propriétaire n'ayant qu'à assumer le risque de financer les travaux. Cette formule, de compromis, permet de ne pas avoir à pratiquer des hausses de loyer, de participer à la relance économique puisque ce sont des travaux qui s'adressent à de petites et moyennes entreprises locales et qui se traduisent par la création de richesse et, enfin, au propriétaire d'avoir un actif valorisé.



CHRISTIAN DANDRÈS
Avocat
ASLOCA Genève

Le Tribunal fédéral invalide l'initiative 161

Les logements construits actuellement à Genève ne correspondent plus aux besoins réels des habitants. Une initiative de l'ASLOCA voulait changer cela.

Depuis plus de dix ans, la moitié des logements construits à Genève le sont en propriété par étages (PPE). Or cette catégorie de logements ne correspond aux besoins que d'environ un cinquième de la population.

Afin de corriger ce déséquilibre permis par les règles actuelles en matière d'aménagement du territoire, l'ASLOCA et ses alliés ont déposé une initiative (161).

Contenu de l'initiative

Cette initiative prévoyait que, pour les logements à construire dans des zones stratégiques (zones de développement), les ratios de typologie des logements seraient

les suivants: 30% de logements locatifs à loyer libre, 30% de logements HBM (habitation bon marché), 20% de logements d'utilité publique autre que HBM et 20% sans contraintes, soit potentiellement de la PPE (www.initiatives-logement.ch).

L'initiative prévoyait en outre que la moitié de ces logements seraient détenus par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique (MOUP), soit par exemple des coopératives.

Succès du recours au détriment des initiateurs

Comme toutes les initiatives concernant le logement, la Chambre genevoise immobilière (CGi) a recouru. Le Tribunal fédéral a considé-

ré que l'initiative devait être totalement invalidée.

L'argumentation peut se résumer ainsi: les juges fédéraux ont considéré que l'initiative portait atteinte au droit de propriété et qu'elle devait préciser quelle était la contrepartie pour le propriétaire de la réalisation de logements par des coopératives d'habitation. Le tribunal a notamment considéré que l'initiative aurait dû faire des distinctions selon la nature initiale de la zone à bâtir (zone agricole ou zone déjà constructible).

Réponse à la crise du logement actuelle

L'initiative n'entendait pas modifier le système actuel qui offre la souplesse nécessaire pour arbitrer entre l'intérêt public à la lutte contre la spéculation et l'intérêt économique du propriétaire. L'Etat élabore des plans financiers qui permettent de déterminer les prix de vente et les loyers des futurs logements et qui peuvent varier selon les circonstances. C'est ainsi qu'aujourd'hui déjà les prix admis pour le terrain ne sont de loin pas identiques selon le type de zone de fonds. Les montants peuvent aller du simple au double. Par ailleurs, l'Etat n'interdit pas de vendre le terrain plus cher que ce qu'il admet dans les plans financiers, mais se borne à limiter la possibilité de répercuter les prix surfaits sur les futurs habitants.

L'initiative prévoyait de revenir aux ratios qui prévalaient avant 2007. Elle était une réponse à la crise du logement qui frappe durement les locataires.

Vents contraires

L'ASLOCA regrette que le Tribunal fédéral durcisse sa jurisprudence relative aux droits populaires. Alors que les majorités de droite à Genève et à Berne refusent toute amélioration de la protection des locataires et attaquent frontalement les règles contre les loyers abusifs, seul le recours aux initiatives est de nature à répondre aux besoins des locataires. Cette nouvelle jurisprudence est donc une très mauvaise nouvelle en ce qu'elle rendra plus difficile encore la défense des intérêts de la majorité de la population.



L'initiative prévoyait que la moitié des logements à construire en zones stratégiques seraient détenus par des maîtres d'ouvrage d'utilité publique, soit par exemple des coopératives.

CONSULTATIONS HORAIRES & ADRESSES

ASLOCA ROMANDE SECRETARIAT GÉNÉRAL

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

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

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG

Case postale 18
1774 COUSSET
T: 0848 818 800 (tarif local)

Permanence téléphonique:
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15
E: asloca-fribourg@bluewin.ch

(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

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

BULLE

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

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

ROMONT

Centre portugais
Route de la Condémène 3
1680 ROMONT

Consultation sans rendez-vous:
1^{er} et 3^e jeudis du mois: 19 h - 20 h
(sauf au mois d'août)

GENÈVE

ASLOCA GENÈVE

Rue du Lac 12
1211 GENÈVE 6
T: 022 716 18 00 / F: 022 716 18 05
E: asloca.geneve@asloca.ch

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

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

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA

Case postale 46
2800 DELÉMONT 1
T: 032 422 74 58

Permanence téléphonique:
jeudi: 17 h - 19 h
vendredi: 10 h - 11 h 30

E: transjura@asloca.ch (*uniquement pour annoncer un changement d'adresse*)
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE

c/o ASLOCA BERNE
Rue Monbijou 61
3007 BERNE

T: 0848 844 844
Consultation sur rendez-vous

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL

Rue des Terreaux 1
Case postale 1673
2001 NEUCHÂTEL
T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26

Consultation sur rendez-vous
E: aslocane@bluewin.ch (*uniquement pour annoncer un changement d'adresse*)

LA CHAUX-DE-FONDS

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

Consultation sur rendez-vous

VALAIS

ASLOCA VALAIS

Rue de l'Industrie 10
Case postale 15
1951 SION

T: 027 322 92 49
Consultation sur rendez-vous
Permanence téléphonique:

mardi: 9 h 30 - 11 h et 13 h 30 - 17 h 30
mercredi: 9 h - 11 h
jeudi: 9 h 30 - 11 h et 14 h 30 - 17 h 30

SION

Rue de l'Industrie 10
1950 SION

Consultation: Cindy Genin
mardi: 16 h 30 - 18 h 30
vendredi: 13 h 30 - 16 h

Consultation: Paolo Campanile
mercredi: 9 h - 11 h

MARTIGNY

Rue des Finettes 20
1920 MARTIGNY
(bât. des Syndicats chrétiens)

Consultation: Rita Théodulov
mardi: 16 h - 17 h 30

MONTHEY

Place de l'Hôtel-de-Ville 9
1870 MONTHEY
(bureau des Syndicats chrétiens)

Consultation: Cindy Genin
mercredi: 16 h - 18 h 30

VIÈGE

Ueberbielstrasse 10, 3930 VIÈGE
T: 027 946 25 16

Consultation: Harald Gattlen
2e et 4e mercredis du mois: 18 h - 20 h

VAUD

ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

ASLOCA BROYE VAUDOISE

Avenue de la Gare 9
Case postale 16
1522 LUCENS

T: 021 906 60 45 / F: 021 906 62 32

Consultation sur rendez-vous

Permanence téléphonique:

lundi et mercredi: 8 h - 11 h
E: asloca.broye@bluewin.ch (*uniquement pour annoncer un changement d'adresse*)

ASLOCA INTERSECTIONS

(Lausanne, Morges, Renens, Yverdon)
Case postale 56
1001 LAUSANNE

T: 0840 17 10 07 / F: 021 617 11 48

Consultation sur rendez-vous

Permanence téléphonique:

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

LAUSANNE

Rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 LAUSANNE

lundi à jeudi:
8 h 15 - 11 h 45 et 13 h 45 - 17 h
vendredi: 8 h 15 - 13 h 30

E: asloca.ls@asloca.ch (*uniquement pour annoncer un changement d'adresse*)

MORGES

Rue de la Gare 3, 1110 MORGES
lundi: 8 h 15 - 11 h 45

jeudi: 8 h 15 - 11 h 45

E: morges@asloca.ch (*uniquement pour annoncer un changement d'adresse*)

RENENS

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

YVERDON-LES-BAINS

Avenue des Sports 28 (3e étage)
1400 Yverdon-les-Bains

lundi: 8 h 15 à 11 h 45/jeudi: 13 h 45 à 17 h
E: aslocanv@bluewin.ch (*uniquement pour annoncer un changement d'adresse*)

ASLOCA LA CÔTE

Les Plantaz 13a
1260 NYON

T: 022 361 32 42

Consultation sur rendez-vous

Permanence téléphonique:

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

NYON

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

ROLLE

Avenue Général-Guisan 32, 1180 ROLLE

Consultation sur rendez-vous:

lundi après-midi

ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

Case postale 1024, 1820 MONTREUX
T: 021 963 34 87 / F: 021 963 34 88

Consultation sur rendez-vous

Permanence téléphonique:

lundi à jeudi: 8 h 30 - 11 h

AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

MONTREUX

Avenue des Alpes 5, 1820 MONTREUX
lundi, mercredi et jeudi

E: asloca.montreux@sunrise.ch

(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62

E: asloca.info.vevey@bluewin.ch

(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

Consultation sans rendez-vous:

lundi: 18 h - 20 h/jeudi: 17 h - 19 h

Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

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

DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

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

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

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

www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal de l'ASLOCA Romande
N°238 janvier 2019
Titre à 93 590 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an



Éditeur:
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.alexlemauborgel.ch

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

Ont aussi contribué à ce numéro:
Délia Charrière-Gonzalez, Nathalie
Flaming, Jehan Khodj, David Marchon,
Aïna Bellier, Alexandra Ruiz, Alberto
Velasco.

Correction:
Elisabeth Gobalot

Impression:
Pressor, Delémont

JAB
CH - 1211 GENÈVE 1

Poste CH SA



NOS BEST-SELLERS BIENTÔT DISPONIBLES!

Le bail à loyer – Édition 2019

**David Lachat et Karin Grobet Thorens,
Xavier Rubli, Pierre Stastny**
Sortie prévue mi-mars 2019

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 - Édition 2019

David Lachat et Boris Lachat
Sortie prévue mi-mars 2019

Depuis l'entrée en vigueur au début 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.



Commandez plus simplement en scannant le QR code ci-contre ou sur www.asloca.ch/publications. Vous avez aussi la possibilité de remplir le bulletin de souscription et de nous le renvoyer par courrier.

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

BULLETIN DE SOUSSCRIPTION

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

- ex Le bail à loyer
CHF 159 à la place de CHF 179*
- ex Procédure civile en matière de baux et loyers
CHF 49 à la place de CHF 69*

Offre spéciale combinée

- ex Le bail à loyer + Procédure civile en matière de baux et loyers
CHF 198 à la place de CHF 248*

* Offre valable jusqu'au 28.02.2019

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