

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 240

JUN 2019

Dossier

Discrimination
ethnique

—

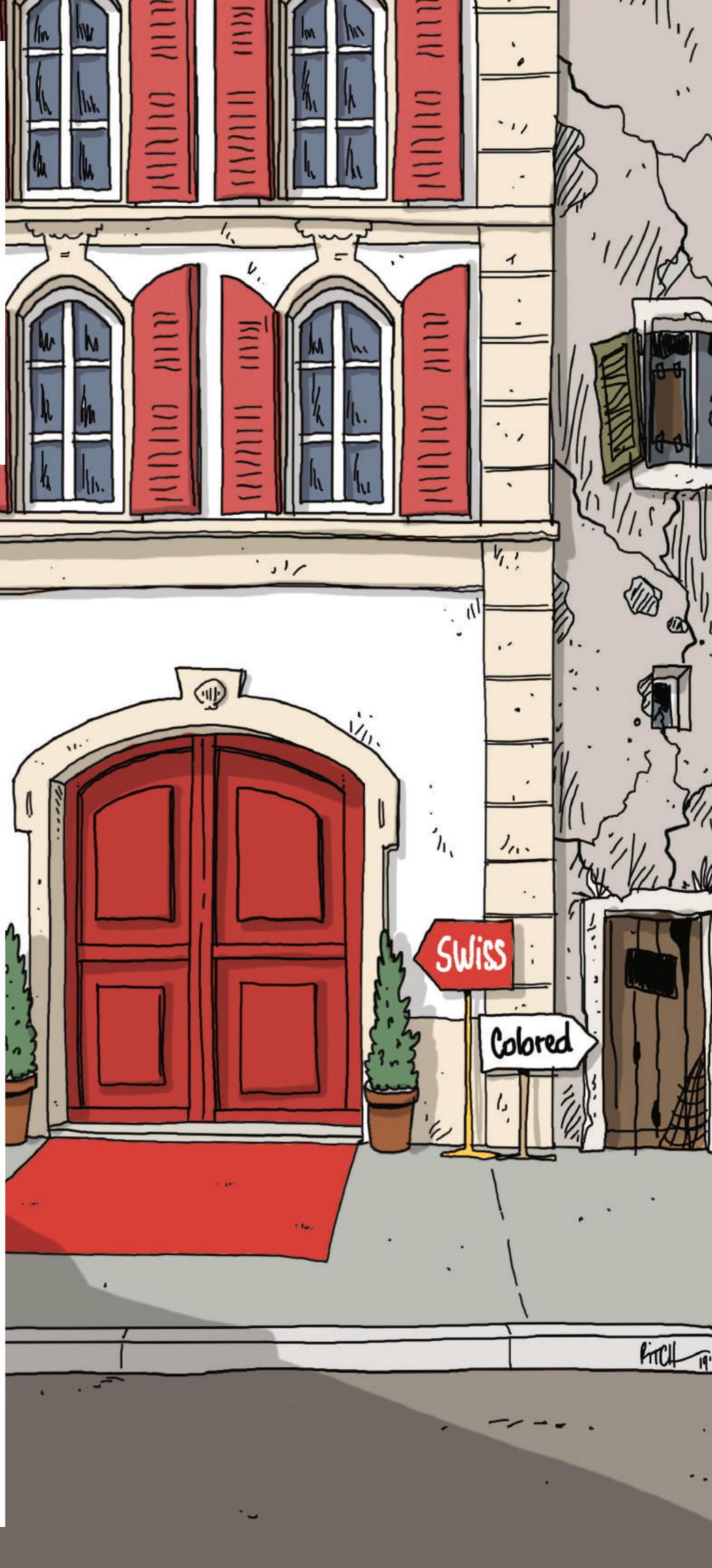
TransJura

Une nouvelle
équipe

—

Suisse—UE

Un accord-cadre
menaçant



SOMMAIRE

11



LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

SUISSE

Les risques de l'accord-cadre avec l'UE p.4

VOS DROITS

Frais accessoires sous-évalués p.5

DOSSIER

Discrimination ethnique en Suisse p.6-9

FRIBOURG

Baisses de loyer: faux arguments des bailleurs p.10

JURA

Nouvelle équipe p.11

GENÈVE

Chantiers habités p.12
Loyers en fonction du revenu p.13

VAUD

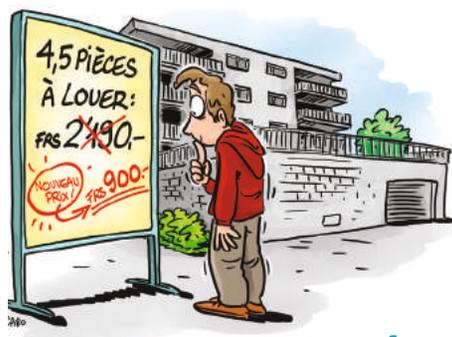
Contestation des loyers initiaux p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA

p.15

NEWS

p.16



14

Couverture: @Pitch Comment

ÉDITO



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

Et si le nom, la couleur de peau, l'accent, etc. avaient une influence sur les chances d'obtenir un logement en Suisse? Il semblerait que ce soit le cas, selon diverses études, notamment celle publiée fin février par l'Office fédéral du logement.

Même si les moyens de se défendre existent, ils ne sont pas faciles d'accès, malheureusement. Cela reste très compliqué de prouver que l'on a été victime de discrimination. Pourtant, exclure certains groupes en raison de leur appartenance ethnique, raciale ou religieuse enfreint la norme pénale contre le racisme et il devrait être possible d'agir si l'on se sent discriminé. Que peut donc faire un locataire s'il est concerné? Quels sont les cas dans lesquels on peut espérer gagner?

Le dossier de ce numéro tente de répondre à ces questions.

Au niveau des sections, on aborde de nouveau le sujet des contestations de loyer, puisque c'est évidemment toujours d'actualité.

A Genève, un projet de loi se prépare pour protéger les locataires subissant les désagréments des chantiers habités, toujours plus nombreux en ville.

Au niveau fédéral, l'accord-cadre avec l'UE pourrait mettre en danger nos politiques publiques en matière de logement, ce qui est totalement intolérable.

L'ASLOCA, forte de ses 220 000 membres, veut se faire entendre sur cette question.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter
Rédactrice en chef

par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

L'ASLOCA Suisse fêtera son 220 000^e membre lors de sa prochaine assemblée générale. Ce sera l'occasion non seulement de féliciter la personne qui aura inscrit son nom au juste moment sur une carte d'adhésion, mais aussi de souligner la croissance régulière de notre association nationale. Cette croissance est le résultat de l'important engagement de centaines de militants de notre organisation à travers toute la Suisse. Ces militants, ce sont les membres des comités cantonaux et régionaux, les responsables des secrétariats cantonaux et national, les consultants bénévoles, les avocats-conseils, les assesseurs locataires, comme les élus municipaux, les députés cantonaux et les membres du Parlement fédéral issus de nos rangs.

La force de l'ASLOCA Suisse ne se mesure pas seulement au nombre de ses adhérents, mais aussi et surtout à l'engagement sérieux et généreux de toutes celles et tous ceux qui, dans leur champ de compétence, font vivre l'ASLOCA. C'est grâce à cette force que nous avons pu déposer notre initiative «*Davantage de logements abordables*» et c'est avec cette force que nous allons à la bataille de la votation en 2020. Cette bataille, nous la mènerons, coûte que coûte, avec au bout l'espoir de la victoire, car le logement abordable que nous défendons garantit la dignité de chacune et chacun.

En effet, notre association, dans ses divers combats cantonaux ou fédéraux, comme celui pour davantage de logements abordables, est toujours du côté de la dignité. La dignité commence lorsque l'on dispose d'un logement abordable que l'on ne craint pas de perdre à tout instant en raison d'un loyer trop cher impossible à assumer. Cet engagement pour la dignité est également notre force. La lutte contre les spéculateurs immobiliers, contre les bailleurs profiteurs, contre la rapacité des fonds de placement immobiliers, contre les régies sourdes aux doléances de locataires, ne relève pas d'une vindicte sociale quelconque. Cette lutte, c'est une lutte pour la dignité et contre l'injustice sociale.

L'ASLOCA Suisse a l'ambition de fortifier encore plus ses structures et son image afin de renforcer son influence politique et sa capacité de mobilisation, notamment pour répondre à la tentative de saccage du droit du bail par la majorité actuelle aux Chambres fédérales. C'est ainsi qu'en quelques années notre secrétariat central est passé d'une personne à quatre personnes, toutes avec des tâches complémentaires pour mener à bien notre action nationale, tout particulièrement en vue de la campagne nationale sur notre initiative et les futurs référendums.

Au-delà du renforcement de notre secrétariat, et nous l'avons déjà dit ici, nous avons pu constituer, avec l'appui des sections, un trésor de guerre, certes modeste par rapport aux adversaires des locataires, mais indispensable pour affronter l'arrogance et la cupidité des milieux immobiliers. La force de l'ASLOCA Suisse va de pair avec la consolidation à long terme de ses ressources financières au-delà de l'urgence de la campagne sur notre initiative et les référendums. Ici aussi, nous sommes sur la bonne voie.

Mais, pour que notre force soit vue et reconnue, il faut aussi passer par une unité d'image. Que les habitantes et habitants de Saint-Gall à Genève, de Bâle à Chiasso nous reconnaissent immédiatement. Qu'ils associent notre mouvement des locataires à une seule image, identique à tous les niveaux d'engagement et dans toutes les régions du pays. Cette unité visuelle est indispensable à un lien fort d'appartenance nationale à l'ASLOCA et de référence de l'ASLOCA. Qui imaginerait aujourd'hui le TCS, Unia ou un parti politique avec des déclinaisons graphiques différentes dans chaque section ou par région linguistique? Cela paraît absurde. Et cela l'est. Cette mue visuelle, toujours difficile, que les syndicats et les partis politiques ont déjà opérée, devra avoir lieu aussi pour l'ASLOCA. Ce cap passé, nous pourrions vraiment nous sentir plus forts car nous aurons pu dépasser nos replis identitaires locaux internes pour accroître notre appartenance à un mouvement national fédérant nos 220 000 membres actuels et tous ceux qui nous rejoindront!

QUELLE BELLE FORCE!





CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Accord-cadre Suisse–UE: des garanties indispensables

Certaines politiques municipales, cantonales et fédérales en matière de logement seraient remises en cause par l'accord-cadre avec l'UE. Cela est inacceptable pour l'ASLOCA.

Lors de la dernière assemblée générale de l'ASLOCA Suisse, qui se tenait en novembre 2018 à Bienne, nous avons invité les représentants de l'International Union of Tenants (IUT), c'est-à-dire l'Association internationale des locataires, basée à Stockholm. Nous voulions faire le point sur les luttes menées par les locataires européens. Au cours de la séance de travail qui suivit l'assemblée, nous fûmes informés d'un récent arrêt du Tribunal de la Cour de justice de l'Union européenne (CJUE) en matière de politique publique du logement. Cet arrêt¹, tombé deux jours avant notre assemblée générale, agitait fortement la délégation de l'IUT. Et pour cause, puisque la CJUE confirmait une définition restrictive de la notion de logement social du droit européen et annulait ainsi une politique publique des Pays-Bas qui, en s'adressant à un trop large segment de la population, violait les principes de l'interdiction des aides d'Etat. L'IUT affichait une grande préoccupation car cet arrêt allait remettre en cause de multiples politiques publiques dans les Etats membres. Cette préoccupation nous fut confirmée en mars 2019 par une délégation allemande du Bade-Wurtemberg de personnes œuvrant dans le domaine du logement social. Celle-ci nous précisait qu'avant même cet arrêt de la CJUE, en raison de la réglementation sur les aides d'Etat dans le Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne, les politiques publiques en matière de logement se limitaient aux plus défavorisés de la société avec un abandon du soutien aux coopératives.

Débat en cours en Suisse

Ces informations nous parvenaient en plein débat sur la nécessité ou non pour le Conseil fédéral de parapher le projet d'accord-cadre entre la Suisse et l'Union européenne. Bien que la discussion publique portât essentiellement sur les mesures d'accompagnement sur le marché du travail, nous nous intéressâmes à la question des aides d'Etat dès lors que le projet d'accord-cadre reprenait la teneur exacte du dispositif européen sur les aides d'Etat avec le principe de leur interdiction, sauf

exception, dont celle des mesures sociales. Nous nous sommes adressés à un éminent expert en matière de droit européen, Nicolas Levrat, professeur de droit européen au Global Studies Institute, de l'Université de Genève, pour disposer d'un avis de droit et prendre une position fondée. L'avis de droit a de quoi préoccuper. Certes, en cas d'entrée en force de l'accord-cadre, il n'y aurait aucune répercussion immédiate. Toutefois, il apparaît que, lors de la signature du nouvel accord de libre-échange évoqué dans l'accord-cadre, lequel devrait couvrir également la protection des investissements européens en Suisse, comme les investissements suisses dans l'Union européenne, il y aurait un risque important que les politiques publiques en faveur du logement puissent être impactées par les règles européennes sur les aides d'Etat et leur interprétation par la CJUE et les tribunaux suisses.

Risque élevé pour la politique mise en place en Suisse

Le risque existe que le Fonds de roulement en faveur du logement d'utilité publique, dernier instrument de financement du logement

d'utilité publique construit par les coopératives, les fondations et les associations sans but lucratif, devienne contraire au droit et qu'il doive être abrogé. De même, toutes les politiques publiques de mise à disposition de terrains ou de subventionnement en faveur du logement par les autorités cantonales et municipales deviendraient contraires au droit si elles ne concernent pas exclusivement les plus pauvres. La promotion des coopératives d'habitation et d'habitants serait mise à mal. Les investisseurs privés en tireraient un avantage immédiat, dès lors qu'ils pourraient contester ces politiques publiques directement devant les tribunaux suisses ou agir de manière à ce que le Comité mixte Suisse–Union européenne soit saisi de ces politiques publiques du logement.

L'ASLOCA monte au front

Dans ce contexte, l'ASLOCA Suisse, bien que non sollicitée par le Département fédéral des affaires étrangères, a pris position dans le cadre de la consultation ouverte sur l'accord-cadre. En effet, nous estimons indispensable que la Suisse obtienne des garanties de non-remise en cause des politiques municipales, cantonales et fédérales en faveur du logement et le cas échéant renégocie avec l'Union européenne l'accord-cadre de manière à exclure des règles sur les aides d'Etat en matière de logement. C'est une revendication forte, mais il en va de toutes les mesures et les politiques publiques de toute la Suisse en faveur du logement, du logement d'utilité publique et de soutien aux coopératives d'habitants. Si, dans ce débat sur l'accord-cadre, les syndicats ne peuvent lâcher les salariés, l'ASLOCA Suisse ne peut lâcher les locataires! Les garanties claires et fermes sont indispensables!



Les règles européennes en matière d'aides de l'Etat pourraient impacter les politiques publiques suisses en faveur du logement.

¹ CJUE, n^oT-202/10, arrêt du Tribunal, Stichting Woonlinie e.a. contre Commission européenne, 15 novembre 2018



FRANÇOIS ZUTTER
Avocat répondant
ASLOCA Genève

Acomptes de frais accessoires sous-évalués: pas de problème pour le Tribunal fédéral

Le Tribunal fédéral vient de confirmer sa jurisprudence selon laquelle les locataires ne peuvent pas se fier au montant des acomptes fixés par le bailleur.

Le bailleur n'a ainsi aucune obligation de fixer ces acomptes en fonction des coûts prévisibles. Des locataires zurichois sont, une nouvelle fois, partis à l'assaut du Tribunal fédéral pour changer cette jurisprudence. En vain.

Définition claire des frais accessoires

Les frais accessoires sont les frais que le bailleur facture au locataire pour des prestations fournies par lui ou un tiers en rapport avec l'usage de la chose louée (art. 257a du Code des obligations). Selon l'art. 257a al. 2 CO, «ils ne sont à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement». Il faut donc une mention précise dans le contrat de bail pour que chacun des frais accessoires puisse être mis à la charge des locataires; à défaut ces frais sont considérés comme faisant partie du loyer net.

On entend, en général, par frais accessoires les dépenses effectives du bailleur pour les frais de chauffage et d'eau chaude (le plus souvent), ainsi que d'autres frais d'exploitation selon une tendance venant des bailleurs suisses alémaniques. Ainsi, de plus en plus, on voit les bailleurs mettre à la charge des locataires sous forme de frais accessoires de nombreux frais tels que les frais d'électricité des communs, les abonnements d'entretien pour l'ascenseur, la ventilation, les extincteurs, l'interphone, les installations de buanderie, les éclairages de secours, les frais de nettoyage des surfaces et locaux communs, les frais d'eau froide, les frais de déneigement (!), le salaire du concierge, etc. La liste de ces frais accessoires devient tellement longue qu'ils peuvent représenter un tiers du loyer brut!

Contestation prise en compte puis reniée

Cette situation est d'autant plus problématique que non seulement le locataire n'a aucun regard sur le choix des entreprises, ni d'influence sur le coût de ces frais accessoires, mais qu'il devra encore payer les surcoûts lors de la présentation du décompte annuel.

Dans un premier jugement, le Tribunal du district de Horgen avait admis les contestations des locataires et limité les soldes dus à 30% de dépassement des acomptes versés. Cela repré-



sentait tout de même un solde supplémentaire entre 1000 fr. et 1300 fr. suivant les loyers des locataires.

Malheureusement, ce jugement a été cassé par le Tribunal supérieur du canton de Zurich, qui a estimé que les locataires devaient payer jusqu'au dernier centime les soldes réclamés par le bailleur. Les soldes réclamés s'échelonnent entre 3237 fr. et 8843 fr., soit des dépassements de près de 100%!

Aucun devoir de transparence

Le premier tribunal zurichois avait considéré qu'il convenait d'appliquer par analogie les règles en matière de devis dans le contrat d'entreprise: une facture finale ne peut pas, en règle générale, dépasser de plus de 10% le devis. Le tribunal avait déjà été généreux en acceptant un dépassement de 30%. Le Tribunal fédéral a estimé que les dispositions sur le contrat d'entreprise ne peuvent pas s'appliquer, même par analogie. Il a estimé que le bailleur n'a aucun devoir de transparence lors des négociations précontractuelles.

Cette considération est douteuse dans la mesure où la loi prévoit expressément que les frais accessoires ne peuvent être mis à la charge du locataire que si cela a été convenu spécialement dans le contrat de bail, ce qui signifie qu'une attention

particulière doit être apportée par le bailleur dans la rédaction du contrat de bail.

Liberté contractuelle à tout prix

Le Tribunal fédéral a également écarté les nombreuses critiques des spécialistes du droit du bail à la suite de l'arrêt qu'il avait rendu en 2005 dans lequel il avait défendu la même position.

Le Tribunal fédéral défend mordicus son argument de liberté contractuelle: les parties sont libres de conclure n'importe quel contrat. Il appartiendrait donc au locataire de se renseigner précisément auprès du bailleur, avant de conclure le contrat, pour savoir si les acomptes de frais accessoires correspondent réellement au coût. Evidemment, dans un canton où, comme à Zurich, il y a 50 candidats pour un appartement, aucun locataire ne va prendre le risque de poser des questions incisives à un bailleur avant la conclusion du contrat; ce serait le meilleur moyen de renoncer à la location de l'appartement. Le Tribunal fédéral relevait également qu'il ne peut pas y avoir de tromperie de la part du bailleur dans la mesure où rien ne l'oblige à fixer des acomptes corrects. Bref, encore une fois, le Tribunal fédéral se montre peu sensible à la cause des locataires.

(Arrêt du Tribunal fédéral du 29 janvier 2019, cause 4A_339/2018).



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

DISCRIMINATION ETHNIQUE EN SUISSE: QUE FAIRE?

En Suisse, trouver un logement est plus facile pour les personnes dont le nom est à consonance helvétique. Le marché du logement est l'un des contextes les plus touchés par la discrimination, après le marché de l'emploi et les contacts avec l'administration.

La discrimination ethnique en Suisse est punissable, mais s'y retrouver dans le jargon juridique n'est pas toujours aisé pour les néophytes. Alma Wiecken est responsable de la Commission fédérale contre le racisme (CFR) et expose ici les exemples de discrimination et les manières de s'en défendre. Elle rappelle que la discrimination ne s'opère pas toujours par rapport au passeport: le nom et la couleur de peau peuvent jouer un rôle dans les cas de discrimination et cela peut tout autant concerner des citoyens suisses. Dans la mesure où il n'y a pas de motif fondé, exclure certains groupes en raison de leur appartenance ethnique, raciale ou religieuse enfreint la norme pénale contre le racisme (art. 261bis CP). Les régies immobilières publiques sont en outre tenues de respecter l'interdiction de discriminer et les règles de la bonne foi inscrites dans la Constitution (art. 8, al. 2, et 5, al. 3, Cst.). Les bailleurs publics ne sont notamment pas autorisés à faire de distinction sur la base du titre de séjour d'une personne.

Bail refusé pour un motif discriminatoire

Refuser de louer un logement à une personne pour des raisons purement racistes constitue une atteinte à la personnalité et une infraction aux règles de la bonne foi (art. 28 CC et art. 2, al. 1, CC). Si un jeune Marocain et sa petite amie suisse déposent leur dossier pour un deux-pièces et que, lorsqu'ils demandent pourquoi leur dossier n'a pas été retenu, on leur rétorque: «On a toujours des ennuis avec les gens comme vous», c'est de la discrimination. Seuls des intérêts privés prépondérants peuvent motiver un refus; c'est par exemple le cas lorsqu'une personne ne payait jamais son loyer à temps par le passé. Le bailleur a également un intérêt prépondérant à refuser la location à une personne donnée lorsque lui-même habite dans le même appartement (colocation). Le dossier de candidature pour la location d'un logement comprend en principe un formulaire. Certaines questions, ayant trait à la confession ou à la nationalité, entre autres, ne peuvent être posées que dans des cas précis (p. ex. en raison d'une

disposition légale ou d'une disposition statutaire de la régie immobilière). Sinon, il n'est pas justifié de poser ces questions et d'exiger qu'on y réponde.

Discrimination au niveau du contenu du contrat de bail

Les parties sont en principe libres d'arrêter la teneur du contrat de bail. Toutefois, s'il contient une discrimination fondée sur un motif racial, une telle disposition peut être jugée illicite et entraîner la nullité (partielle) du contrat (art. 19 et 20 CO). Lorsque des contrats défavorisent certains locataires par rapport à d'autres simplement en raison de leur appartenance ethnique, de leur couleur de peau ou de leur religion, il peut y avoir atteinte à la personnalité et non-respect des règles de la bonne foi (art. 28 et 2, al. 1, CC). Un exemple typique: le locataire étranger doit fournir une caution démesurément élevée par rapport à ses voisins suisses.

Sous-location refusée pour des motifs racistes

Le locataire peut sous-louer tout ou partie de la chose louée (art. 262 CO), sachant qu'il est tenu d'obtenir le consentement écrit, oral ou tacite (a posteriori) du bailleur. Si ce dernier refuse de donner son consentement en raison de l'appartenance raciale ou ethnique, de la religion ou de l'origine nationale ou régionale du sous-locataire, ce refus n'a pas de validité juridique.

Incidents, violences et harcèlement racistes

Lorsqu'une régie, un bailleur ou un voisin manifeste du racisme (par oral, par écrit ou par des gestes), il se rend coupable d'une atteinte à la personnalité au sens de l'art. 28 CC et enfreint les règles de la bonne foi (art. 2, al. 1, CC). Parmi les infractions pénales, il est aussi possible d'invoquer les délits contre l'honneur, notamment l'injure (art. 177 CP), la diffamation (art. 173 CP) et la calomnie (art. 174 CP), ou encore d'autres délits comme la



@Pitch Comment

La discrimination peut prendre toutes les formes... mais elle est souvent difficile à prouver, malheureusement.

menace (art. 180 CP). Il n'y a infraction à la norme pénale contre le racisme (art. 261bis CP) ou atteinte à la liberté de croyance et des cultes (art. 261 CP) que si l'incident s'est produit publiquement (plus de deux personnes sans liens personnels). Exemple: une famille croate est constamment tourmentée par les voisins, qui la dénigrent en outre auprès du bailleur. De plus, les enfants sont victimes de propos racistes tels que «Soyez plus polis, sales Yougos».

Lorsqu'en plus le bailleur n'entreprend rien contre des attaques racistes graves et réitérées par des voisins, cela constitue, au regard du droit du bail, un défaut de la chose louée. En effet, l'usage du logement conformément au contrat n'est plus donné et, dans certains cas, on ne peut plus raisonnablement attendre des personnes qu'elles continuent de résider dans le logement. A la demande du locataire, le bailleur est tenu de remédier au défaut de manière appropriée (art. 259a, al. 1, let. a, CO). S'il ne le fait pas dans un délai convenable, le locataire est en droit de résilier le contrat de bail avec effet immédiat (art. 259b, let. a, et art. 266g, CO).

Résiliation de bail discriminatoire

Lorsque la résiliation ne repose pas sur des motifs objectifs sérieux ou ne découle pas de la sauvegarde d'intérêts dignes de protection, elle contrevient aux règles de la bonne foi (art. 271, al. 1, CO en lien avec l'art. 2, al. 1, CC); elle est par conséquent abusive et attaquant en justice. C'est notamment le cas lorsqu'elle a pour motif l'appartenance raciale ou ethnique, la religion, le mode de vie ou l'origine nationale ou régionale d'une personne (autrement

dit une motivation raciste). Par exemple, si le nouveau propriétaire d'un immeuble résilie le bail d'un étudiant polonais et qu'on apprend par la suite que ce propriétaire a déjà eu des problèmes avec des locataires polonais par le passé. La résiliation est également abusive lorsqu'elle intervient après qu'une personne s'est défendue, de manière adéquate, contre un incident raciste impliquant le bailleur ou les voisins (résiliation de représailles visée à l'art. 271a, al. 1, let. a, CO). En pareil cas, le bailleur peut en outre être puni d'une amende (art. 325bis CP). La situation juridique est moins claire lorsqu'une régie résilie un bail pour mettre fin à un conflit raciste entre voisins. En pareil cas, il faut prendre en considération les intérêts des victimes, des voisins et de la régie, et examiner lesquels prévalent. Les règles de la bonne foi doivent en tous les cas être respectées.

Discrimination après la résiliation du bail

La situation est problématique lorsque l'ancien bailleur transmet des données sensibles à un bailleur potentiel. Communiquées par écrit ou par oral, ces dernières doivent se limiter à des informations effectivement nécessaires à la sélection d'un locataire adéquat. Les renseignements sur l'appartenance ethnique, nationale, régionale ou religieuse d'anciens locataires ne peuvent être communiqués sans leur consentement. Exemple: une régie immobilière prend des renseignements sur un locataire potentiel auprès de son ancien bailleur et ce dernier l'informe que la personne est musulmane. Le non-respect de ce principe constitue une atteinte à la personnalité au titre de la

loi fédérale sur la protection des données (art. 12 en lien avec l'art. 13 LPD). Conformément à l'art. 15 LPD, les actions concernant la protection de la personnalité sont régies par les art. 28 ss CC.

Les solutions de prévention à disposition en Suisse

En matière d'interdiction de discriminations dans les relations entre particuliers, qui relève du droit privé, il y a une insécurité juridique considérable. Pour mieux prévenir la discrimination, il serait bien d'inscrire la prohibition de la discrimination dans une norme de droit privé. Etant donné que la jurisprudence dans ce domaine est soit inexistante, soit peu abondante, soit manifestement inconnue, l'inscription dans le Code civil d'une norme explicite contribuerait substantiellement à sensibiliser toutes les parties au concept de discrimination dans les rapports entre particuliers et faciliterait ainsi l'accès à la justice pour les victimes.

Comment se défendre en cas de non-attribution en raison des origines

S'il s'agit d'un bailleur privé, pour dénoncer une infraction à la norme pénale contre le racisme (art. 261bis CP) ou toute autre infraction pénale, il faut déposer une plainte pénale auprès des autorités d'instruction (la police ou le Ministère public). Après le dépôt de la plainte ou l'ouverture de la procédure d'office, l'autorité compétente se charge de réunir les premières preuves. Pour qu'une procédure ait des chances d'aboutir, il faut pouvoir produire

Suite en page 9

«Donc nous parlons de discrimination»

Didier Ruedin, chercheur à l'Université de Neuchâtel et coauteur de l'étude parue fin février 2019, intitulée «Discrimination ethnique sur le marché suisse du logement», répond à nos questions.

Dans quel contexte votre étude a-t-elle eu lieu? Qui l'a mandatée et pourquoi?

Cette étude sur la discrimination dans le marché du logement a été conçue par des chercheurs du National Center of Competence in Research (NCCR) «on the move»¹, un pôle de recherche national sur la migration financé par le Fonds national suisse. Dans le cadre du NCCR, différents aspects de l'immigration et de l'intégration des migrants et leurs enfants sont analysés et nous avons noté l'absence d'une étude sur le marché du logement. Grâce à certaines recherches déjà menées, nous savions que le logement est perçu comme un lieu où la discrimination prend place, mais il manquait des études systématiques qui couvrent l'ensemble de la Suisse. Nous avons reçu un financement du NCCR et de l'Office fédéral pour le logement afin d'engager des assistantes étudiantes. Autrement dit, il s'agit d'une recherche conçue par nous, chercheurs, mais qui est financée par des tiers.

Quelle a été la démarche entreprise?

Nous avons d'abord pris contact avec plusieurs propriétaires et étudié les recommandations sur «Comment bien faire une demande?». Nous avons ensuite ciblé toutes les régions de la Suisse avec 10 000 demandes fictives pour visiter des propriétés, sur la base d'annonces réelles. J'ai programmé un logiciel qui a créé des messages variés et a assuré que les demandes envoyées soient réalistes. Nous nous sommes limités aux appartements en location entre une et six pièces. L'origine de nos personnes était communiquée par le nom. Pour nous assurer de bien mesurer les effets de l'origine, nous avons utilisé plusieurs noms par origine. Ainsi, nous avons pu limiter des biais si un nom avait des connotations liées à l'âge, par exemple. La phase de recherche sur le terrain s'est étendue de mars à octobre 2018.

On pourrait faire un classement par nationalité, selon les chances d'être invité à visiter un appartement, n'est-ce pas?

De manière générale, il existe des hiérarchies: les personnes suisses et provenant de pays voisins sont invitées plus fréquemment, suivies par des personnes du Kosovo et ensuite des personnes de Turquie. Nous ne pouvons pas nous prononcer sur les autres origines car nous ne les avons pas testées. Ces différences correspondent aux résultats d'une récente étude sur la discrimination dans le marché

du travail. Il faut cependant noter qu'il s'agit d'un classement d'origine et non pas de nationalité: la moitié des personnes avec des noms non suisses ont indiqué leur nationalité suisse, c'est-à-dire qu'il s'agissait de personnes suisses possédant un nom indiquant une origine étrangère. Nous n'observons pas beaucoup de différences entre les personnes avec des noms non suisses avec et sans nationalité suisse. Nous en concluons donc qu'il y a un «effet» d'origine et non pas de nationalité.

Qu'est-ce qui influence également le taux de réponses positives?

La manière dont nous avons varié les demandes nous a permis d'observer l'existence d'autres facteurs, au-delà de l'origine, influençant les réponses. Par exemple, nous avons été surpris de voir que les femmes reçoivent sensiblement plus de réponses que les hommes. Les personnes avec un emploi hautement qualifié ont plus de probabilités d'être invitées à visiter les logements, particulièrement les académiciens utilisant leur titre devant leur nom. La

«Nous en concluons qu'il y a un <effet> d'origine et non pas de nationalité»

plus grande différence perçue est la qualité du texte envoyé. Le message par défaut du site Internet était le moins efficace, et celui qui était le plus poli et élaboré avec un texte d'introduction avait une plus grande probabilité d'obtenir une invitation à visiter. La nationalité n'a pas amené à une grande différence. Par contre, nous avons constaté que les probabilités d'être invité varient selon le «quartier»: si les appartements vides sont en plus grand nombre, la probabilité d'être invité est plus élevée. Lorsque le prix de location est plus élevé, le taux de réponse est aussi plus important, indépendamment du nom du demandeur. Cela dit, il faut souligner que notre étude ne permettait que de tester la première étape. Nous nous basons sur d'autres études pour constater que les étapes après la première visite ne diminuent pas la discrimination.

Existe-t-il des différences régionales?

Oui, selon le contexte du marché du logement, ce qui correspond à une différence entre les zones rurales et urbaines. La probabilité de discrimination à l'égard de personnes à patronyme étranger est bien plus faible dans

les régions urbaines. Mais il n'y a pas d'autres différences (entre les régions francophone et germanophone par exemple).

La Suisse est-elle plus touchée par cette discrimination que ses pays voisins?

Le taux de discrimination obtenu pour les personnes du Kosovo et de Turquie correspond approximativement à ce que connaissent nos pays voisins.

Que peut faire la personne qui subit une discrimination? Quels sont les moyens à disposition pour faire valoir ses droits?

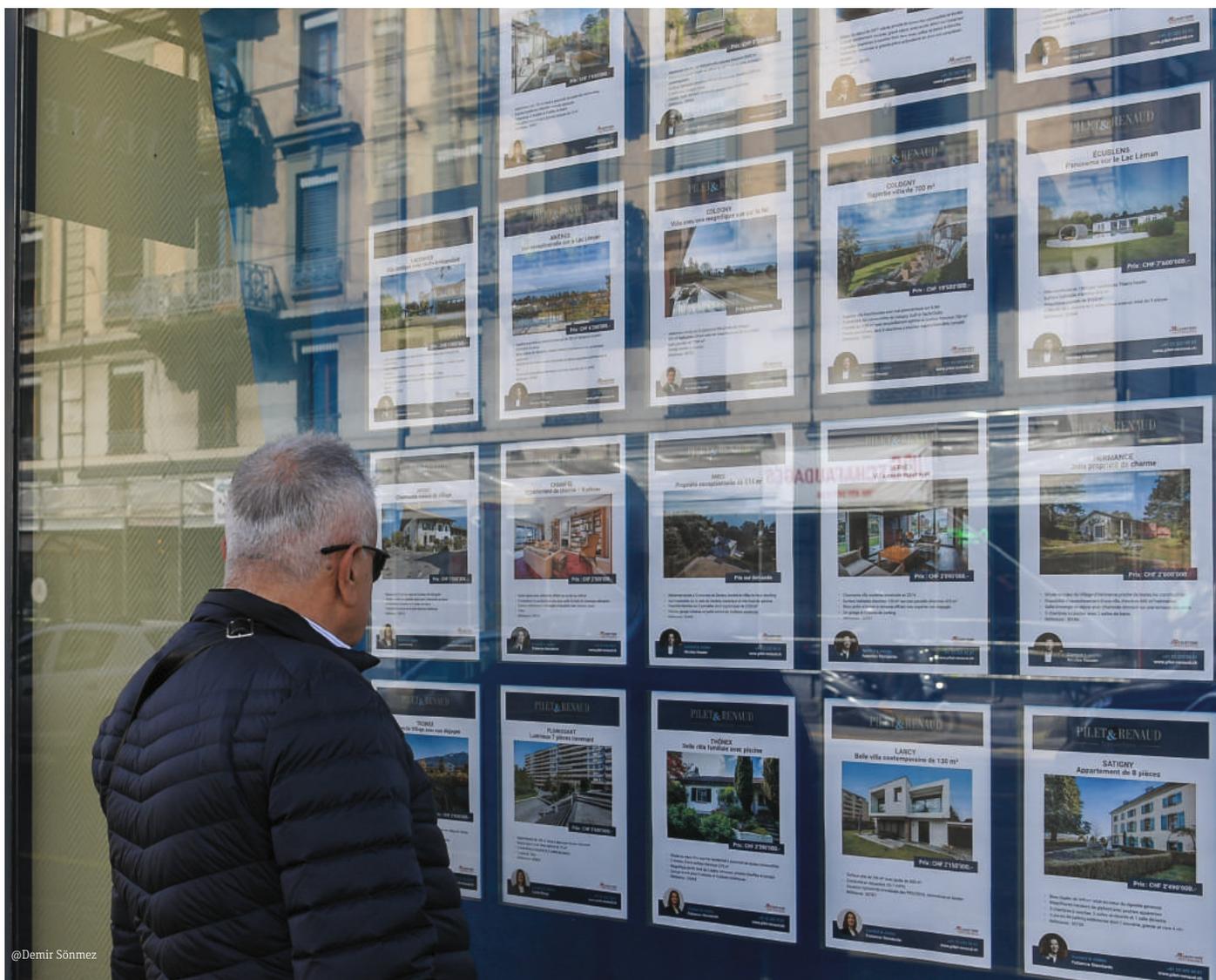
Cela ne fait pas partie de l'étude actuelle, mais il faut souligner que pour un individu il est très difficile de savoir si un cas particulier est de la discrimination. Tout d'abord, il manque l'information de ce qui se serait passé si c'était une autre personne qui avait fait la demande. Si dans notre étude nous comparons deux cas complètement équivalents dans toutes les dimensions sauf le nom, nous ne pouvons pas affirmer que le propriétaire invitant la personne

suisse mais pas la turque à visiter l'appartement commet un acte qui discrimine. Nous ne savons pas si ce propriétaire possède des raisons légitimes: peut-être y a-t-il déjà trois familles turques dans la maison. Ce que nous observons est la somme des décisions individuelles et avec cette somme nous observons des différences systématiques qui ne sont pas attribuables à d'autres facteurs. Nous pouvons donc conclure qu'il y a une discrimination. Autrement dit, pour un propriétaire particulier, il est possible d'avoir des raisons légitimes; pour la somme des propriétaires, ce n'est pas le cas, donc nous parlons de discrimination.

Que faire pour éviter cette discrimination?

Il existe des études sur les stratégies mises en place par des personnes subissant la discrimination, mais il faut souligner qu'il manque d'évidence que ces stratégies sont efficaces. Il est possible de mettre un autre nom, par exemple, mais, sur un plan normatif, pourquoi une personne devrait-elle cacher ses origines, en particulier s'il s'agit d'une citoyenne suisse?

¹<https://nccr-onthemove.ch/about-us/le-pol-en-bref/>



On n'est apparemment pas tous égaux en matière de location. Certains ont davantage d'obstacles à franchir avant de pouvoir louer un bien, en raison de leurs origines notamment.

Suite de la page 7

des témoins et des preuves. Il est conseillé de réunir dès le début le plus grand nombre de preuves possibles (p. ex. correspondance, notes d'entretien, adresses de témoins). En effet, il faudra produire aux autorités concernées des moyens de preuve écrits sous forme papier (p. ex. une impression d'écran de l'annonce). Les enregistrements audio et vidéo réalisés clandestinement sont illégaux et ne constituent pas des preuves recevables!

S'il s'agit au contraire d'un bailleur public, on peut aussi déposer une plainte pénale, mais il est conseillé de s'adresser en priorité à un bureau de médiation. S'il y a des délais légaux à respecter, il faut engager la procédure judiciaire ordinaire en parallèle, car le dépôt d'une plainte auprès d'un ombudsman n'a pas d'effet suspensif. La plainte peut être déposée sous forme écrite ou orale. Les bureaux de médiation examinent si l'administration a agi de manière inappropriée, prennent position et cherchent une solution satisfaisante pour les deux parties. Ils disposent de pouvoirs étendus en matière d'examen (droit de consulter le dossier, droit d'être renseigné); par contre, ils n'ont pas de compétence décisionnelle, ils ne peuvent pas infliger d'amendes ou d'autres sanctions et ils ne sont pas non plus habilités à

annuler ou à modifier une décision rendue par l'administration. Cela étant, ces bureaux sont respectés par les autorités et peuvent obtenir de bons résultats.

En outre, toute personne (qu'elle soit directement touchée ou non) peut procéder à une dénonciation auprès de l'autorité de surveillance si une institution est soupçonnée de racisme et entamer une action en responsabilité de l'Etat (pour les actes racistes commis par une personne ou une entité accomplissant des tâches pour le compte de l'Etat).

Légalité des annonces «douteuses»

Les régies immobilières publiques sont tenues de respecter l'interdiction de discriminer et les règles de la bonne foi inscrites dans la Constitution (art. 8, al. 2, et 5, al. 3, Cst.). Elles ne peuvent ni réserver les logements locatifs à des personnes d'une appartenance ethnique, d'un pays ou d'une région donnés, ni refuser un logement sur la base de ces critères. Elles n'ont pas non plus le droit de réserver un logement aux seuls détenteurs d'une autorisation d'établissement. Dans le cas de rapports contractuels privés: ces annonces ne sont légales que si elles se limitent de facto à la nationalité. Autrement, il pourrait s'agir d'une manière

de contourner l'interdiction de discriminer, puisque la candidature de certaines personnes pourrait être rejetée en raison de leur appartenance ethnique. Les annonces faisant une distinction sur la base du titre de séjour, par exemple «candidatures de détenteurs d'autorisation d'établissement uniquement» ou «nous ne louons pas de logement à des requérants d'asile», sont généralement légales.

Il n'y a par contre pas de statistiques concernant les loyers payés par les étrangers et les Suisses, on ne peut donc pas parler de discrimination financière dans ce secteur.

Eviter la ghettoïsation: que fait la Suisse?

La politique en matière d'aménagement du territoire et de logement est de la responsabilité des communes et des cantons, qui adoptent les dispositions légales et réglementaires y relatives. Plusieurs projets sont menés dans le cadre de la politique d'intégration dans divers cantons. Ceux-ci encouragent la participation des personnes migrantes à la vie sociale des quartiers et des communes. Certaines organisations privées fournissent également de l'aide dans la recherche de logement, pour ceux qui sont discriminés sur le marché libre, ou en cas de conflit.



PIERRE MAURON
Avocat-conseil
ASLOCA Fribourg

Des baisses de loyer totalement justifiées

Les demandes de baisse de loyer sont souvent refusées pour des arguments qui se révèlent erronés. Quelques explications.

Depuis quelques années, les taux hypothécaires ont atteint leur niveau le plus bas. Pour les propriétaires, cette baisse s'est fortement ressentie et a grandement augmenté leur pouvoir d'achat.

Par contre, pour plus de la moitié de la population de ce pays, constituée par les locataires, cette baisse historique des taux hypothécaires non seulement ne s'est pas concrétisée par une baisse de loyer, mais s'est souvent transformée en une hausse totalement injustifiée, en raison de la pénurie de logements.

En attendant la votation...

L'initiative de l'ASLOCA «*Davantage de logements abordables*» corrigera en partie cette pénurie, mais, dans l'intervalle, les locataires doivent impérativement demander des baisses de loyer à leurs bailleurs. Lors des consultations, nous constatons que ceux-ci opposent toute une série d'arguments pour refuser de manière souvent injustifiée la baisse demandée. Il est donc utile de passer en revue les plus fréquents:

- baisse accordée partiellement sans justification: certaines régies accueillent favorablement la demande de baisse, qui est par exemple 100 fr. par mois, mais n'accordent que 70 fr., de manière totalement aléatoire, dans le but d'amadouer le locataire pour l'inciter à en rester là. Dans ce cas, il faut saisir la commission de conciliation dans les 30 jours dès la réception de la réponse du bailleur, pour obtenir entièrement cette baisse;

- le bailleur accepte la baisse, partiellement ou entièrement, mais ne la répercute pas sur le loyer, en prétendant qu'il «diminue la réserve de hausse contenue dans le contrat». Cependant, dans la plupart des cas, personne n'a contrôlé la légalité de cette réserve au début du bail, puisque le loyer convenait au locataire, qui n'y a pas prêté attention. Là encore, ces réserves sont souvent injustifiées, provenant la plupart du temps de l'imagination des

régies. En effet, si un bailleur n'obtient pas un rendement suffisant avec son immeuble, il augmentera simplement les loyers en se fondant principalement sur un calcul de rendement. Sa réserve sera donc parfaitement inutile, hormis pour tenter de s'opposer à tort à une baisse de loyer ultérieure. Dans ce cas également, il faut saisir la commission de conciliation dans les 30 jours dès la réponse du bailleur;

- le bailleur accepte la baisse mais y oppose «une adaptation des coûts d'exploitation» à hauteur de 0,5 à 1% par année. Ainsi, si vous avez droit à une baisse de 2,91% en raison de la baisse du taux de 1,75% à 1,5%, mais que votre loyer n'a pas été adapté depuis trois ans, votre régie vous répond que la baisse est accordée, mais compensée par les 3% de hausse des coûts d'exploitation. Là encore, ces taux forfaitaires sont illégaux et les tribunaux exigeront

des bailleurs qu'ils produisent des chiffres attestant de ces augmentations de coûts. Il faudra encore saisir la commission de conciliation, qui, dans un esprit d'apaisement, proposera souvent aux parties de s'entendre sur un taux moyen de 0,25% d'augmentation par année. Ce que les assesseurs locataires conseillent en général d'accepter dans le canton de Fribourg. Mais pas davantage. La baisse sera donc de 2,16% (2,91-0,75).

Faire face aux réponses des régies

Ces exemples pratiques vous permettront, je l'espère, de faire face à certaines réponses des régies dans de nombreux cas de demande de baisse de loyer, pour autant que l'échéance soit respectée et que votre contrat de bail le permette. Et l'ASLOCA vous conseillera gratuitement dans tous les cas.



Pour faire face à certaines réponses des régies, mieux vaut connaître son sujet! Et pour cela, l'ASLOCA est là...



JANIQUE PERRIN
Membre du comité
ASLOCA TransJura

Une nouvelle équipe!

Décidément, l'année 2019 est synonyme de nouveautés pour la section: après le changement au poste de secrétaire-caissière (cf. DAL 239), c'est au tour du poste de juriste.



Noémie Chiffelle Lachat (à gauche), nouvelle juriste pour la section TransJura, aux côtés de Maude Rennwald, démissionnaire.

et elle est également juge assesseur au Tribunal des baux à loyer jurassien. Son parcours professionnel, à la fois dans le secteur privé et public, est marqué par un intérêt pour la protection de l'enfant et, plus généralement, par l'assistance aux personnes dans des situations de précarité sociale. Pour Noémie Chiffelle Lachat, le droit au logement représente le baromètre d'humanité d'une société occidentale contemporaine. Pour elle, l'ASLOCA doit jouer un rôle décisif pour maintenir cette humanité et garantir un certain équilibre dans les rapports, parfois inégaux, entre locataires et bailleurs. Avec l'arrivée de Noémie Chiffelle Lachat, notre section semble bien partie pour poursuivre son engagement sur le territoire et opérer comme instance de référence pour les locataires.

Merci Maude!

Le comité et les membres de la section TransJura remercient de tout cœur Maude Rennwald de son travail, de sa compétence et de son engagement. Ils lui sont reconnaissants de sa rigueur et de sa recherche de la justice, de son écoute et de sa sensibilité à la cause des locataires. Merci Maude et bon vent pour la suite de tes projets. Dans le même temps, le comité se réjouit beaucoup de l'arrivée de Noémie Chiffelle Lachat, lui souhaite la bienvenue et un bon début de mandat au sein de notre section.

Notons enfin que l'assemblée générale a élu une nouvelle membre du comité de la section. Dominique Froidevaux laisse en effet sa place à Claudia Catellani, secrétaire syndicale (secteur tertiaire) à Unia Transjurane. Le comité remercie chaleureusement Dominique de sa fidélité et souhaite une cordiale bienvenue à Claudia. C'est donc avec une nouvelle équipe que notre section accueille désormais les demandes de ses membres et se prépare à soutenir la campagne en faveur de l'initiative «*Pour davantage de loyers abordables*». Le travail ne manque pas, mais les compétences non plus. Et le comité compte sur le soutien et l'engagement de tous les membres en cette période politiquement déterminante. A bon entendeur!

En effet, Maude Rennwald, avocate-conseil depuis treize ans, a été remplacée par Noémie Chiffelle Lachat le 1^{er} mai dernier. Maude Rennwald restera une personnalité d'importance pour notre section. C'est avec son engagement en 2006 comme avocate-conseil que l'ASLOCA dans notre région sort du bénévolat. Maude Rennwald s'emploie dès le début de son mandat à mettre en place une structure professionnelle, d'abord pour le Jura, puis dès 2008 aussi pour le Jura bernois. Cette évolution vers une offre de compétences toujours plus grande s'est traduite également par l'augmentation des adhésions: le nombre de membres a en effet doublé entre 2006 et 2019, passant de 600 (alors seulement pour le Jura) à plus de 1200 aujourd'hui (Jura et Jura bernois).

Rigueur et humanité

Maude Rennwald, en plus de son activité à l'ASLOCA, est également greffière au Tribunal de Bienne et juge suppléante au Tribunal de première instance de Porrentruy. Elle se passionne pour la chose publique, et son engagement à l'ASLOCA pendant treize ans lui a permis de vivre de près les changements en matière de droit du logement. Elle a notamment constaté

un élargissement du fossé entre des locataires de plus en plus démunis et des promoteurs immobiliers souvent uniquement intéressés par le rendement. Ainsi, Maude Rennwald a eu fort à faire pour aider les membres de l'association dans la défense de leurs droits. Elle n'hésite pas à dire que cette aide juridique lui a beaucoup apporté en termes de relations humaines, car elle a côtoyé des jeunes aux prises avec leurs premières expériences de location, des retraités, des personnes en difficulté pour des raisons linguistiques, ou démunies face aux subtilités du droit, ou encore dépassées par la bureaucratie. Par sa rigueur et sa droiture toujours associées à une grande humanité, Maude Rennwald a marqué l'histoire de notre section.

Continuité avec la nouvelle juriste

C'est également l'engagement pour l'être humain que l'on trouve au cœur de la motivation de Noémie Chiffelle Lachat, qui a repris le poste de juriste de notre section à partir du 1^{er} mai, après avoir travaillé comme déléguée aux affaires tutélaires de la Ville de Delémont, puis, pendant six ans, comme juriste au Département des affaires sociales de la Ville de Bienne. Noémie Chiffelle Lachat a toujours montré un intérêt particulier pour les droits des locataires



CHRISTIAN DANDRÈS
Avocat
ASLOCA Genève

Pour des chantiers habités qui respectent les locataires!

L'ASLOCA, entourée d'autres associations, s'est fixé comme objectif de changer la loi afin de protéger les locataires des désagréments des chantiers habités.

Les chantiers se multiplient à Genève. Les immeubles se couvrent d'échafaudages. Derrière ceux-ci vivent des locataires dont le cadre de vie est souvent bafoué. L'ASLOCA a réuni une dizaine d'associations de locataires pour élaborer un avant-projet de loi destiné à protéger les habitants de ces immeubles.

Contexte

Durant les années 1960-1970, d'importants ensembles résidentiels ont été construits pour accueillir une population en hausse: Etoile-Palettes (1966), Le Lignon (1967 et 1971), La Gradelle (1961), etc.

Ces immeubles, qui souvent n'ont pas été bien entretenus depuis leur construction, sont ou doivent être rénovés. Les bailleurs – surtout les assurances et les caisses de pensions – cherchent des placements. Les obligations de la Confédération ont des taux d'intérêt nuls ou négatifs, tout comme les avoirs placés à la Banque nationale (-0,75%). L'immobilier genevois, en situation de pénurie permanente, permet des rendements élevés au détriment des locataires. Les loyers continuant d'augmenter, les perspectives sont réjouissantes pour les bailleurs, qui cherchent dès lors à investir dans la rénovation.

Une protection aujourd'hui insuffisante

Les locataires sont protégés contre les fortes hausses de loyer après travaux, mais pas contre les nuisances découlant des chantiers. La principale loi de protection des locataires (LDTR), dont l'ASLOCA est à l'origine, instaure un plafonnement ou une limitation des loyers après travaux durant trois ou cinq ans. Ce système limite la casse pour la plupart des locataires. Ni le droit du bail (CO) ni la LDTR ne protègent en revanche efficacement les locataires contre les nuisances découlant d'un chantier.

Si une partie de ces nuisances sont inévitables, d'autres ne le sont pas. Les locataires qui ont

vécu de tels chantiers se plaignent d'une absence de suivi des travaux, de difficultés à obtenir des informations sur le calendrier des travaux, d'un niveau d'hygiène insuffisant dans l'immeuble, de vols, d'utilisation de machines très bruyantes à des heures indues.

S'organiser pour proposer des solutions

L'ASLOCA accompagne et défend les locataires de chantiers habités. Elle soutient et appuie celles et ceux qui souhaitent s'organiser en association pour sauvegarder leurs intérêts.

Constatant avec les locataires concernés l'ampleur du problème et la nécessité de trouver des solutions, l'ASLOCA a réuni une dizaine d'associations de locataires pour travailler sur

un projet de loi. Celui-ci prévoirait des mesures telles que l'obligation pour le bailleur d'informer correctement et complètement les locataires et de réduire les nuisances au strict minimum. Le projet prévoirait aussi des plages de repos pour les locataires et d'empêcher que les travaux débutent trop tôt et finissent trop tard. De même, le projet imposerait le respect de règles de salubrité et de sécurité qui aujourd'hui font défaut.

La suite des débats

L'ASLOCA poursuit ses consultations, notamment auprès d'associations professionnelles, et souhaite déposer son projet d'ici à la fin de ce printemps.



Pas toujours évident de continuer à vivre dans des immeubles en chantier...



ALBERTO VELASCO
Président
ASLOCA Genève

La politique des immeubles sociaux de Genève est à revoir

Les situations personnelles évoluent désormais très vite et la politique des loyers dits sociaux doit être modifiée. Les loyers libres sociaux ont en effet bien des avantages.

La situation qui prévaut actuellement dans le parc des logements sociaux, à Genève, sous contrôle de l'Etat et en application de la loi générale sur le logement (LGL) ne répond plus aux réalités sociales. En effet, cette loi a été conçue à une époque où il fallait répondre au déficit de logement des classes travailleuses à la suite du développement industriel des années soixante, où le statut social des locataires n'évoluait que peu, ainsi que leur mobilité. De ce fait, les règles qui indiquaient que le logement devait avoir une occupation correspondant au nombre de pièces ainsi qu'au revenu des occupants n'avaient que peu d'incidences sur les résiliations des baux. Par ailleurs, ces barres de logements groupés par catégories sociales à faible mixité sociale s'inscrivaient à une époque où le taux de chômage était très bas pour ne pas dire nul.

Objectif de mixité sociale non atteint

On constate aujourd'hui que ces logements ne produisent non seulement pas de mixité sociale mais concentrent en outre une population fragilisée, précarisée par des pertes d'emploi ou en situation monoparentale. Si, par bonheur, la situation personnelle ou familiale venait à s'améliorer, il y aurait alors de plus le désagrément de devoir quitter le logement et bien souvent le quartier. Trouver ensuite un logement dans un parc de loyer libre totalement saturé et avec des niveaux de loyer rendus inaccessibles par la spéculation devient très difficile.

Loyers libres sociaux

La Ville de Genève possède dans son parc de logements sociaux des immeubles où le loyer des appartements est en fonction du revenu de ses occupants. Avec un maximum correspondant au loyer issu de la valeur locative de l'immeuble et un minimum qui, pour la Fondation du même nom, est de 300 francs. Ces loge-



Un des immeubles genevois qui fonctionnent au système de loyer selon le revenu.

ments, que l'on appelle loyers libres sociaux, ont l'avantage pour les occupants qui voient leur situation financière changer de ne pas se retrouver dans l'obligation de quitter le logement ou, le cas échéant, de devoir s'adresser aux services sociaux, eu égard au fait qu'ils ne peuvent plus assumer leur taux d'effort correspondant au nouveau loyer. Ils permettent plus aisément des rocade en cas de sous-occupation ou sur-occupation, car le loyer n'est pas dépendant du nombre de pièces mais du revenu. Cela évite le problème rencontré dans le parc de location à loyer libre où des personnes âgées habitant un cinq-pièces et désirant le quitter pour un trois-pièces ne peuvent pas le faire, car, bien souvent, le loyer du dernier est supérieur au premier.

Un plus pour les quartiers

Par ailleurs, ces logements en fonction du revenu ont l'avantage de sédentariser une population dans le quartier, de maintenir des liens sociaux et de faire cohabiter une population économiquement et socialement diversifiée.

Enfin, il s'avère que la gestion financière de ces immeubles est meilleure que celle des parcs sociaux et cela malgré le fait de disposer de loyers minimaux à 300 fr. En effet, en mutualisant le rendement locatif et en veillant à une mixité adéquate, la gestion de ces immeubles est bien plus aisée.

Projet de loi refusé

Enfin, l'objectif d'un parc de logements sociaux correspondant à 20% du parc locatif tel que proposé par l'Etat de Genève ne devrait pas être concentré sur des immeubles identifiés tels quels, mais sur des appartements correspondant à cet objectif et, pourquoi pas, répartis dans l'ensemble du parc locatif cantonal.

Des membres de l'ASLOCA, par ailleurs députés socialistes, ont déposé un projet de loi allant dans ce sens, mais il a été refusé. La droite considérait en effet que cela devenait une étatisation du parc locatif, en outre trop complexe à gérer pour l'Etat et ce, alors que l'on nous bassine avec l'évolution technologique 4.0!



CÉSAR MONTALTO
Avocat et président
ASLOCA Vaud

«Faites baisser votre loyer!»

Certains jugements récents ont engendré des baisses de loyer incroyables. Alors n'hésitez pas, saisissez votre chance si vous êtes dans un cas similaire.

Malgré une détente de la pénurie qui a marqué le canton de Vaud ces dernières décennies, les loyers n'ont toujours pas baissé. Sur l'arc lémanique, les loyers ont au contraire augmenté de 20% environ alors que, suite à la baisse du taux hypothécaire de référence, ils auraient dû diminuer de 20%, d'où des loyers surfaites de 40% en moyenne. D'un point de vue procédural, il appartient au locataire d'entreprendre les démarches pour faire baisser son loyer, soit en contestant son loyer initial, soit en demandant une baisse en cours de bail.

Baisse de loyer en cours de bail

Pour chaque diminution du taux hypothécaire de référence de 0,25%, le loyer doit baisser de 2,91%. Aussi, une diminution de 0,5% doit aboutir à une baisse de 5,66% et ainsi de suite. La demande doit être adressée par courrier recommandé au bailleur, en respectant le préavis de résiliation pour le prochain terme contractuel, ce qui est également valable lorsque l'on a affaire à des baux indexés (et dont la durée est de cinq ans). En cas de non-réponse dans les 30 jours à compter de la réception de la demande, le locataire devra saisir la commission de conciliation dans un délai de 30 jours. Lorsque le locataire reçoit une réponse négative ou partiellement négative, il devra alors saisir l'autorité de conciliation dans les 30 jours.

Contestation du loyer initial

Lors de la conclusion d'un nouveau bail, le locataire a le droit de contester son loyer initial lorsque:

- 1) le loyer a été augmenté de 10% ou plus par rapport au précédent locataire;
- 2) le locataire a été contraint de conclure en raison d'une nécessité familiale ou professionnelle;
- 3) en cas de pénurie de logements, lorsque le canton a rendu obligatoire l'utilisation de la formule officielle.

Contrairement à la baisse de loyer en cours de bail, qui est un critère relatif et qui dépend donc du loyer précédemment payé, le loyer initial est fixé pour lui-même indépendam-

ment du loyer payé par le précédent locataire (critère absolu). C'est la raison pour laquelle, lorsque l'utilisation de la formule officielle est obligatoire, le loyer initial peut être contesté même s'il n'a pas été augmenté par rapport au précédent locataire. Un loyer initial identique à celui payé par le précédent locataire ou plus bas peut donc être contesté.

Méthode de calcul du loyer

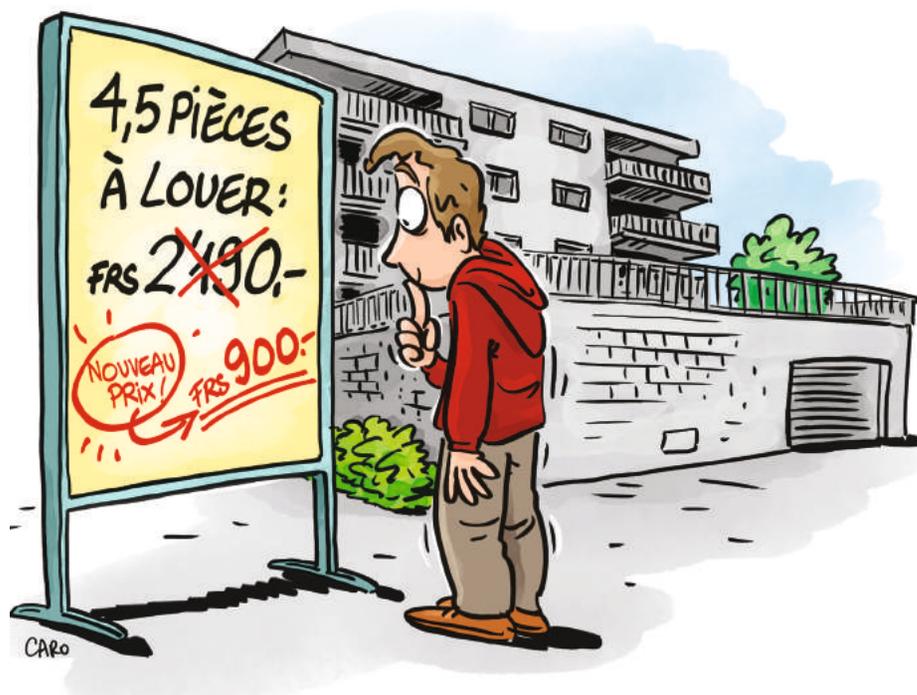
Pour calculer le loyer initial, on applique essentiellement la méthode du rendement. S'il s'agit d'un immeuble construit il y a moins de dix ans, il s'agira du rendement brut. Le loyer annuel correspond alors au prix de revient de l'immeuble que l'on rente en prenant en compte le taux hypothécaire de référence auquel on ajoute 2 points. Lorsque l'immeuble a été construit il y a plus de dix ans et qu'il n'a pas changé de mains au cours des trente dernières années, on applique la méthode du rendement net. Le loyer doit alors couvrir toutes les charges effectives (frais hypothécaires, charges d'exploitation et

frais d'entretien). Le bailleur est en droit de toucher un bénéfice qui sera calculé sur les fonds propres qu'il a investis, bénéfice qui correspond au taux hypothécaire de référence auquel on ajoute un demi-point.

Des baisses de loyer exceptionnelles

Si votre bailleur a omis de vous remettre la formule officielle en cas de changement de locataire, le loyer initial est nul, nullité que le locataire peut faire valoir en tout temps pour autant qu'il respecte le délai d'une année à compter du jour où il a eu connaissance de cette nullité. Récemment le Tribunal des baux vaudois a fixé un loyer initial pour un 65 m² à Pully à 687.50 fr. par mois à la place de 1650 fr., jugement qui vient d'être confirmé par le Tribunal cantonal. Mieux encore, dans le canton de Vaud toujours, le loyer initial d'un appartement de 4,5 pièces à Gland, propriété de la Caisse de pensions du canton de Zurich, a été fixé à 900 fr. par mois, à la place de 2190 fr.!

N'hésitez pas, faites baisser votre loyer!



CONSULTATIONS HORAIRE & ADRESSES

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT GÉNÉRAL

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

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

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG

Case postale 18
1774 COUSSET
0848 818 800 (tarif local)
Permanence téléphonique:
lundi, mardi et jeudi: 8 h 15 - 11 h 15
lundi et jeudi: 13 h 15 - 16 h 15
asloca-fribourg@bluewin.ch

(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)

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

BULLE

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

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

ROMONT

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

GENÈVE

ASLOCA GENÈVE

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

Consultation sans rendez-vous:
lundi, mardi et jeudi: 16 h 30 - 18 h
mercredi et vendredi: 12 h 30 - 13 h 30
Consultation sur rendez-vous:
A convenir par téléphone : 022 716 18 00

JURA & JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA

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

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE

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

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL

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

LA CHAUX-DE-FONDS

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

VALAIS

ASLOCA VALAIS

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

SION

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

MARTIGNY

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

MONTHEY

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

VIÈGE

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

VAUD

ASLOCA VAUD

Rue Jean-J.-Cart 8, 1006 LAUSANNE

ASLOCA BROYE VAUDOISE

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

ASLOCA INTERSECTIONS

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

LAUSANNE

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

MORGES

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

RENENS

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

YVERDON-LES-BAINS

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

ASLOCA LA CÔTE

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

NYON

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

ROLLE

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

ASLOCA MONTREUX/EST VAUDOIS

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

AIGLE

Hôtel de Ville, 1860 AIGLE: mardi

MONTREUX

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

ASLOCA VEVEY/LA TOUR-DE-PEILZ

Case postale 38
Rue du Simplon 40, 1800 VEVEY
021 922 79 62 / fax 021 922 53 62
asloca.info.vevey@bluewin.ch *(uniquement pour annoncer un changement d'adresse)*
Consultation sans rendez-vous:
lundi: 18 h - 20 h / jeudi: 17 h - 19 h
Les avocats reçoivent également sur rendez-vous

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

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

DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

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

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

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

Moins de litiges en 2018

L'Office fédéral du logement note une baisse des procédures de conciliation en lien avec le droit du bail en Suisse. Le nombre de nouvelles procédures de conciliation pour régler des conflits liés au droit du bail est tombé à 12 700 au cours du deuxième semestre 2018 contre 16 035 un an plus tôt. Les parties sont parvenues à une conciliation par transaction, acquiescement ou désistement d'action dans la moitié (6345 cas) des procédures liquidées. Quelque 16% (1986 cas) n'ont pas obtenu de conciliation. Au cours du deuxième semestre, 476 propositions de jugements ont été acceptées par les parties. La proportion de cas liquidés est de 3,8%. En revanche, 214 propositions ont été rejetées. *Source: OFL*

Mobilisés contre les «requins» de l'immobilier

«Avant, les gens avaient peur de perdre leur job. Maintenant, ils ont peur de perdre aussi leur logement», déplore Rouzbeh Ta-



La colère des Allemands mobilisés contre les «requins de l'immobilier», début avril.

heri, porte-parole du collectif de locataires qui a manifesté début avril à Berlin ainsi que dans d'autres villes allemandes. Le collectif berlinois demandait la resocialisation du parc immobilier privé. Pourquoi vouloir bousculer ainsi les milieux immobiliers? Nulle part ailleurs en Europe, la hausse des loyers n'a été aussi violente que dans la capitale allemande: +90% en dix ans. Toutes les lois d'encadrement des loyers sont restées lettre morte. Avec la croissance démographique, l'arrivée de 100 000 réfugiés en 2015 et l'appétit des investisseurs, le problème s'est encore accentué. Pour certains, «la responsabilité est clairement politique. Berlin construit trop peu pour répondre à la demande, si bien que la pénurie atteint aujourd'hui 100 000 à 200 000 logements». *Source: Tribune de Genève*

encore handicap. Selon le HUD, Facebook a permis aux entreprises qui font de la publicité à travers le réseau social «d'exclure les gens classés comme parents, pas nés aux Etats-Unis, pas chrétiens, qui s'intéressent aux accès aux handicapés, à la culture hispanique, ou à une vaste palette d'autres intérêts». Le HUD a décidé de poursuivre le premier réseau social mondial bien qu'il ait annoncé à mi-mars vouloir changer sa gestion des publicités ciblant les minorités et les populations économiquement fragiles dans les domaines du logement, du crédit ou de l'emploi aux Etats-Unis. Facebook mettait ainsi fin à des poursuites engagées par des organisations de défense des droits civiques aux Etats-Unis. *Source: France24*

Discrimination sur le net

Le Ministère américain du logement poursuit Facebook pour pratiques discriminatoires en raison de la façon dont le réseau social permet à ses clients de cibler très finement leurs publicités. Facebook viole la loi «en encourageant, en facilitant et en causant de la discrimination en matière de logement à travers la plateforme de publicité de l'entreprise», a affirmé le Ministère du logement et de l'urbanisme (HUD). Cette plainte est le résultat d'une longue enquête sur les pratiques de Facebook, démarrée en août 2018. Le ministère estime que le système même de ciblage très fin de Facebook contrevient à la loi parce qu'il permet de viser les gens par race, couleur, origine, religion, statut familial, sexe ou

Annemasse-Genève: des prix bien différents

Les Genevois poursuivent leur exode vers la France voisine. La pénurie de logements qui affecte toujours Genève devrait inciter ses habitants à continuer à émigrer vers les communes françaises limitrophes où le taux de logements vacants est supérieur. Exemple: 7,5% à Annemasse contre 0,7% aux Eaux-Vives. Certes, Genève fait des efforts, avec 27 000 nouveaux appartements et maisons construits entre 2000 et 2017 et une multiplication des chantiers depuis 2015. Cependant, entre 20 000 et 30 000 Genevois, voire plus, résideraient en Haute-Savoie et dans le Pays de Gex (département de l'Ain), estimation qui demeure floue puisque certains ne se déclarent pas lors de leur installation. *Source: Le Temps*

Poste CH SA

CH - 1211 GENÈVE 1
JAB



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal de l'ASLOCA Romande
N°240 juin 2019

Tiré à 93 526 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

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

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

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

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

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

Ont aussi contribué à ce numéro:
Caro, Pitch Comment, Jehan Khodl,
Pierre Mauron, César Montalto, Alain
Pellet, Alexandra Ruiz, Alberto Velasco.

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Pressor, Delémont