

Droit au logement

Le journal
de l'Asloca

n° 237 NOVEMBRE 2018

Dossier

Habitat sans
voitures

–

Genève

Rénovations: éviter
les désagréments

–

Vaud

Garde de chien:
long quiproquo



SOMMAIRE



LE MESSAGE DE L'ASLOCA p.3

SUISSE

Deux démissions qui occultent les vrais débats p.4

VOS DROITS

Contrôle des décomptes de frais accessoires: mode d'emploi p.5

DOSSIER

L'habitat sans voitures p.6-9

JURA

Vote du Parlement sur la transparence des loyers p.10

FRIBOURG

A quoi faut-il être attentif lors de l'état des lieux? p.11

GENÈVE

Des conditions précaires à Genève
Problématique des chantiers habités p.12
p.13

VAUD

Garde de chien: combat jusqu'au TF p.14

CONSULTATIONS DE L'ASLOCA p.15

NEWS p.16

ÉDITO



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

Si les gens n'ont plus besoin de voitures en ville, pourquoi alors prévoir encore une place de parc par appartement?

Les réseaux de transports publics sont performants en Suisse. A quoi bon perdre des heures dans les embouteillages ainsi que dans la recherche d'une place de parc alors que le bus vous amène directement au bon endroit, sans trop de stress?

La voiture en ville, c'est une charge dont on peut se passer assez facilement. A Genève, 41% des ménages n'en ont pas. A Lausanne, ce taux est de 44%.

L'habitat a donc tout intérêt à s'adapter à cette nouvelle donne. Mais, comme toute procédure, cela prend du temps. Les lois et les habitudes sont certes en train de changer, mais cela se fait lentement.

Explications sur cette problématique dans ce numéro.

Comme toujours paraissent également quelques articles avec de nombreux conseils pour les locataires: état des lieux, décomptes de frais, travaux de rénovation. Comment se comporter, comment se défendre? Les réponses sont données par les avocats de l'ASLOCA.

Au niveau interne, quelques réflexions sur le renforcement de l'ASLOCA et son fonctionnement. La Conférence des sections a notamment vécu sa première édition à fin septembre, avec à la clé des décisions qui renforcent notre mouvement national et nous donnent des moyens supplémentaires pour lutter efficacement en faveur de notre cause.

Bonne lecture!

Henriette Schaffter
Rédactrice en chef



par CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Une fois n'est pas coutume, il apparaît juste de parler de nous-mêmes. Plus exactement de l'ASLOCA en tant que mouvement national des locataires.

Il y a trois semaines, toutes les sections de l'ASLOCA Suisse étaient invitées à la première Conférence des sections. Une grande première dans notre vie associative. Et un pas de plus, conséquent, dans le renforcement des structures nationales de notre mouvement, qui compte aujourd'hui plus de 200 000 membres, répartis en 25 sections cantonales ou intercantionales. Une des organisations les plus importantes de Suisse en termes d'affiliés.

On vient de loin. En effet, jusqu'en 2010 notre mouvement était organisé essentiellement par régions linguistiques avec des faïtières puissantes. En Suisse alémanique le Mieterinnen- und Mieterverband (MV-D), en Romandie l'Association suisse des locataires - Fédération romande (ASLOCA Romande) et au Tessin l'Associazione Svizzera Inquilini (ASI). L'assemblée suisse des délégués se composait seulement de seize personnes, sept de Suisse alémanique, sept de Suisse romande et deux du Tessin. Une structure nationale incapable de donner de vraies impulsions à l'ensemble du mouvement et manquant de légitimité pour défendre les intérêts des locataires au niveau fédéral. Après de fortes tensions internes au sujet d'une réforme du droit du bail proposée par la conseillère fédérale Doris Leuthard, alors cheffe du Département fédéral de l'économie, rejetée par le Parlement, et au sujet de laquelle les points de vue divergeaient radicalement entre les faïtières régionales et au sein des faïtières entre les sections elles-mêmes, notre mouvement a décidé de repenser complètement sa structure et son fonctionnement.

Ainsi, depuis 2011, l'ASLOCA Suisse compte sur un comité de 15 personnes représentatives des régions linguistiques, mais incorporant toutes les grandes sections et des spécialités diverses, certes des juristes mais aussi des économistes, des spécialistes dans la communication ou dans les économies d'énergie. L'assemblée des délégués est passée à près de 150 membres, donnant une assise démocratique réelle aux décisions comme celle de lancer l'initiative populaire «*Pour davantage de logements abordables*». Une assemblée aussi représentative donne également un souffle important aux propositions nationales au sein des sections, tout affaires qu'elles sont à la défense individuelle des locataires et aux combats politiques cantonaux. Tout cela piloté par un secrétariat professionnel.

La Conférence des sections vient compléter les conférences des présidents et des responsables de section, plus axées sur les questions organisationnelles et administratives par le biais de présentations du fonctionnement de chacune et des expériences positives que l'une ou l'autre

section peut ensuite reprendre à son compte. Un instrument qui devrait permettre d'harmoniser à terme notre fonctionnement au niveau national. La Conférence des sections, c'est un lieu d'échange sur la définition du contenu et la coordination autour des actions de sensibilisation, des campagnes politiques de promotion du logement abordable et de la défense collective des locataires.

Cette première rencontre a été l'occasion de mettre en place nos stratégies pour les campagnes de votation de notre initiative et des éventuels référendums que nous devrons affronter solidement et intelligemment tous ensemble. Une réussite qui repose aussi sur le travail de préparation de nos commissions internes, l'une chargée des campagnes et l'autre du suivi de l'initiative.

Il est important de signaler qu'à l'issue de cette Conférence des sections diverses d'entre elles, dans un esprit de renforcement de l'ASLOCA Suisse, mais aussi pour faciliter au secrétariat national la mise en place rapide des campagnes politiques auxquelles nous allons devoir faire face, ont décidé de reverser en mains de l'ASLOCA Suisse les réserves financières constituées depuis trois ans selon les décisions de notre assemblée des délégués. Un pas remarquable illustrant le degré de confiance interne et encore difficilement imaginable il y a quelques années. Nous pourrions ainsi puiser avec rigueur mais avec souplesse dans notre trésor de guerre en fonction des décisions du Parlement fédéral tant sur notre initiative populaire «*Pour davantage de logements abordables*» et que sur les initiatives parlementaires remettant en cause le droit du bail.

Autre signe de maturité de notre mouvement, c'est la proposition de la création d'un fonds de solidarité intersectionnel pour venir en aide aux sections les plus faibles. Une idée généreuse qu'il s'agira de discuter en nombre à notre assemblée des délégués annuelle.

L'ASLOCA SE RENFORCE!





CARLO SOMMARUGA
Président de l'ASLOCA Suisse

Doris Leuthard et Johann Schneider-Ammann: quelle déception!

Voilà! Voilà! Alors que la dernière session du Parlement fédéral prenait fin, coup sur coup, deux conseillers fédéraux annonçaient leur démission.

Les démissions des deux conseillers fédéraux, calculées au plus près par les directions des partis concernés afin d'avoir le meilleur impact possible sur les prochaines élections, étaient une surprise annoncée. En effet, tout le monde s'accordait à considérer que, pour être efficace lors de la prochaine campagne électorale, l'entrée au Conseil fédéral de nouveaux membres devait intervenir au plus tard au début de l'année 2019, année électorale fédérale. Compte tenu du long processus interne aux partis de sélection des candidats à la candidature, les derniers jours de la session d'automne étaient les jours les plus propices pour l'annonce du départ de Johann Schneider-Ammann et de Doris Leuthard.

Vrais problèmes politiques mis de côté

D'un coup, malgré un terme d'annonce évident, la vie politique basculait dans un panégyrique national des démissionnaires, comme seule la Suisse les connaît. Plus un mot sur l'accord politique sur la fiscalité des entreprises supprimant les statuts spéciaux privilégiant les multinationales et le financement de l'AVS afin d'éviter le manque d'argent à venir au niveau des retraites. Oublié le débat sur les exportations des armes qui a vu au Conseil national une large coalition politique intégrant les socialistes, les démocrates-chrétiens, les bourgeois-démocratiques, les Verts et les Verts libéraux s'opposer à la volonté du Conseil fédéral de permettre les exportations d'armes vers des pays en guerre civile. Délaié l'affrontement politique entre les conservateurs et les progressistes sur l'égalité salariale entre hommes et femmes qui a débouché in fine sur une loi à la portée plus que réduite.

Bataille sociale oubliée

Cette grand-messe nationale autour d'une femme d'Etat et d'un chef d'entreprise qui le resta tout au long de son mandat à l'exécutif n'a par contre même pas eu à effacer des médias le rejet des deux initiatives favorables aux locataires, puisqu'ils n'en ont pas parlé du tout! Ces initiatives, l'une destinée à protéger les per-

sonnes âgées contre les résiliations et l'autre à renforcer les droits des locataires quant à la contestation des loyers abusifs à la conclusion du bail, ont été refusées par la majorité bourgeoise et nationaliste du Conseil national. La bataille sociale pour le logement abordable pour tous et pour des conditions de vie dignes des personnes âgées n'est visiblement pas une priorité pour les médias.

Visions et actions décevantes

A notre tour de nous poser la question du bilan des deux démissionnaires. Pour les locataires, il faut le dire clairement, l'action de Doris Leuthard et de Johann Schneider-Ammann est une grande déception. Tous deux, empreints de la doxa libérale, ont toujours estimé que le meilleur moyen de disposer d'un marché du logement équilibré offrant à tous un habitat à prix abordable était de suivre simplement l'offre et la demande. Or cette vision idéologique est contraire à la réalité des faits. En raison de la catastrophe sociale de la libéralisation du marché, le Parlement suisse, jamais dominé par les étatistes, a fait marche arrière dès les années 1970 et a introduit une régulation. C'est donc avec soulagement que l'ASLOCA a vu le projet de révision du droit du bail porté en 2008 par Mme Doris Leuthard, axé sur le loyer initial du marché, échouer devant les Chambres fédérales. Du côté de M. Johann Schneider-Ammann, c'est son inaction face aux multiples demandes de mesures d'accompagnement en matière de logement à la libre circulation des personnes. Alors même que certaines de ces mesures étaient appuyées par le Dialogue Villes-Cantons-Confédération, ce fut le rejet complet, à l'exception de la proposition de l'introduction obligatoire de la formule officielle d'annonce du loyer précédent lors de la signature du bail et des voies légales de contestation. Mais le soutien de cette mesure par le conseiller fédéral ressemblait bien plus à la corde qui soutient le pendu qu'à un engagement politique.

Aucun des deux n'a jamais porté l'idée de la mise en place d'une feuille de route nationale du logement en collaboration avec les cantons



L'initiative destinée à protéger les personnes âgées contre les résiliations a été rejetée par le Conseil national lors de la dernière session.

afin de favoriser des politiques nationales et cantonales vers la production et la protection de logements à loyer abordable.

Changer la donne, c'est possible

Une déception donc. Et il n'est pas certain que, compte tenu de la composition actuelle du Parlement, la déception ne soit pas aussi au rendez-vous en ce qui concerne les nouveaux élus! Pour qu'une politique plus favorable au locataire émerge, c'est la composition du Parlement qui doit être changée. Il sera possible de le faire lors des élections de 2019 en choisissant uniquement des listes électorales qui incluent des défenseurs des locataires. C'est aussi possible en se mobilisant et en mobilisant son cercle d'influence pour l'emporter lors du vote sur nos initiatives et les référendums contre la détérioration du droit du bail ou des lois cantonales protectrices de l'habitat populaire. Passer de la déception à l'action, c'est notre défi permanent!



FRANÇOIS ZUTTER
Avocat répondant
ASLOCA Genève

Contrôle des décomptes de frais accessoires: mode d'emploi

Avec l'automne, les décomptes de frais accessoires, appelés communément décomptes de charges, arrivent dans nos boîtes aux lettres. Bonne ou mauvaise surprise?

Comment s'y retrouver dans les décomptes de frais accessoires? Souvent ceux-ci ne sont pas détaillés et prennent la forme d'une simple facture du type: «Frais de chauffage: 845 fr.; frais d'eau chaude: 345 fr.; acomptes versés: 960 fr.; solde en notre faveur: 230 fr.». La régie ne se donne même pas la peine de faire le total des frais mis à la charge du locataire!

1. NE PAS PANIQUER

Ne pas déduire du fait que le solde en faveur de la régie a passé de 122 fr. l'an passé à 230 fr. que les frais ont doublé. En effet, il faut comparer les **coûts** annuels et non pas les soldes. On se rendra compte que les frais ont passé de 1082 à 1190 fr. (avec des acomptes versés de 80 fr. par mois), soit une augmentation de moins de 10%.

2. VÉRIFIER SON BAIL

Il faut prendre son bail pour vérifier que le bailleur peut facturer au locataire des frais accessoires en plus du loyer net. En effet des

frais accessoires ne sont à la charge du locataire que si le bail le prévoit expressément (et clairement). D'autres formes de paiement des frais accessoires sont possibles: par exemple le loyer sans charges (le locataire d'une villa paie lui-même les frais aux fournisseurs), le loyer charges incluses, le loyer avec un forfait de charges (dans ce cas, le bailleur ne doit pas établir un décompte, mais il doit se baser sur la moyenne calculée sur une période de trois ans).

3. VÉRIFIER QUE LA LISTE DE FRAIS EST CELLE PRÉVUE DANS LE BAIL

Les frais accessoires facturés au locataire dans le décompte doivent avoir été prévus précisément dans le contrat: si celui-ci ne prévoit que des frais de chauffage et d'eau chaude, le bailleur ne peut pas facturer d'autres frais accessoires, tels que le salaire du concierge, les frais de maintenance de l'ascenseur, l'électricité des communs... (liste à la Prévert très populaire surtout en Suisse alémanique). Le cas échéant, le locataire peut demander le remboursement des

frais accessoires facturés et payés qui n'étaient pas prévus par le contrat. Par ailleurs les frais accessoires ne peuvent être que des dépenses effectives du bailleur en relation avec l'usage de la chose. Les frais de réparation ou de remplacement d'une installation sont exclus.

4. VÉRIFIER QUE LES ACOMPTES VERSÉS ONT ÉTÉ COMPTABILISÉS

Cela peut sembler évident, mais il est déjà arrivé que tous les acomptes versés n'aient pas été comptabilisés, notamment lorsque le loyer a été consigné: selon la loi, le loyer consigné est considéré comme payé, de sorte que les acomptes consignés doivent être pris en compte dans le décompte.

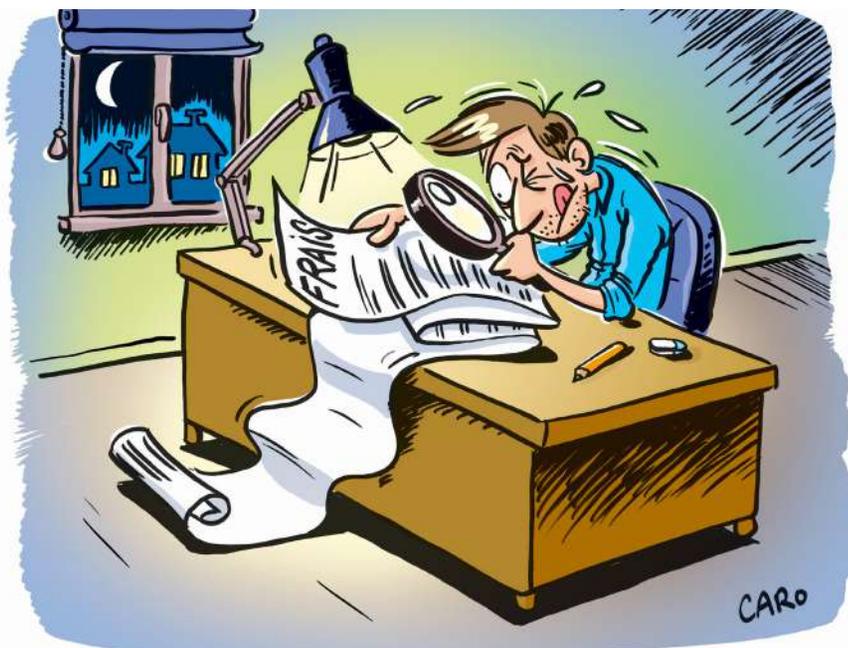
5. ÉCRIRE À LA RÉGIE

Il faut demander le **décompte général des charges** et le **tableau de répartition entre les locataires** à la régie. Selon la loi (article 8 OBLF, ordonnance sur le bail à loyer et à ferme) le décompte **DOIT** mentionner que le locataire peut **EXIGER** ces documents s'ils ne sont pas remis spontanément avec la facture. Malheureusement, cette disposition est rarement respectée, certaines régies mentionnant même que le locataire doit se déplacer en ses bureaux pour les consulter et même dans un certain délai. Tout cela est illégal. Il faut par ailleurs demander ces documents pour les deux dernières saisons afin de pouvoir comparer l'évolution des différents coûts. En cas de doute, la loi prévoit que le locataire a le droit de consulter toutes les factures, mais cette fois dans les bureaux du bailleur ou de sa régie.



Le canton de Vaud connaît des Directives paritaires pour l'établissement du décompte annuel de chauffage et d'eau chaude (asloca.ch/informations-pratiques/legislation/droit-et-directives-cantonales) qui peuvent servir de guide pour comprendre un décompte.

Enfin, **si le bailleur est incapable d'effectuer un décompte** alors que le contrat le prévoit, le locataire peut prétendre au **remboursement intégral** des acomptes versés.



Comment comprendre son décompte de frais accessoires? Pas toujours simple...



HENRIETTE SCHAFFTER
Rédactrice en chef
Droit au logement

PAS DE PARKING DANS MON IMMEUBLE? AUCUN SOUCI!

A la construction d'un immeuble, le coût d'une place de parc est extrêmement élevé. En Suisse, il se monte au minimum à 30 000 francs par place en parking souterrain. Or, dans les grandes villes, les citadins ont de moins en moins fréquemment une voiture. Alors est-ce vraiment nécessaire d'avoir une place de parc pour chaque appartement?

En Suisse, les maîtres d'ouvrage à but lucratif constatent de plus en plus que l'obligation de construire des places de stationnement leur impose de réaliser davantage de places qu'ils peuvent en vendre ou louer, à des emplacements bien desservis. Car le taux de ménages sans voiture est en forte croissance dans les villes: il atteint désormais 41% à Genève, 44% à Lausanne et plus de 50% à Bâle, à Berne et à Zurich. Dans toute la Suisse, 22% en moyenne des ménages vivent sans posséder de voiture*. Pour les ménages d'une seule personne, ce taux atteint même 42%, tandis que pour ceux de plusieurs personnes il est nettement plus faible.

Types de population concernés

Parmi les sans voiture, on retrouve quatre types de population: les «élites urbaines», les «urbains défavorisés», les «retraités à faibles revenus» et les «personnes âgées de classe moyenne». Ce sont surtout les «élites urbaines» qui ont délibérément renoncé à avoir une voiture. Leur part a fortement augmenté entre 1994 et 2005, pour atteindre environ un tiers des ménages sans voiture en Suisse.

Changements de comportement

Le comportement de mobilité des Suisse-sse-s, surtout des jeunes, a changé ces vingt dernières années. En particulier le taux de permis de conduire et d'abonnements généraux (AG): chez les 18 à 24 ans, en 1994, ils étaient 71% à avoir un permis de conduire tandis qu'elles et ils sont 61% en 2015. Le taux d'AG a, par contre, augmenté de 10% en 1994 à 20%. Cette tendance semble être stable selon le microrecensement. La possession d'un permis de conduire ou d'une voiture a perdu en attractivité chez les jeunes. La croissance de Mobility et d'autres formes de mobilité partagée montre bien cela.

Places de stationnement vacantes

L'image est bien connue: les panneaux où il est inscrit «Places à louer» abondent dans les grandes villes, mais aussi dans de nombreuses communes d'agglomération. Une enquête de la ville de Zurich confirme que cette

impression n'est pas fautive: il en ressort qu'environ 10% des places de stationnement d'immeubles d'habitation sont vacantes. Selon les chiffres de la gérance Bruppacher Verwaltungs AG, environ de 0 à 5% des places sont vacantes dans les emplacements très centraux en ville de Zurich. Par contre, dans les arrondissements périphériques, ce taux est de 10% ou plus. Le Credit Suisse a également constaté, lors d'une évaluation de ses logements dans toute la Suisse, de forts taux de vacance dans les parkings situés dans des communes très bien desservies. En moyenne, 29% sont vacants, le taux oscillant entre 0% et 68%. Différentes communes corroborent ces constats. Dans des cantons comme Bâle-Campagne, où la marge de manœuvre pour réduire le nombre de places de stationnement est très faible, les investisseurs affirment qu'ils doivent construire trop de places de stationnement et n'arrivent pas à les louer. Une enquête actuelle des entreprises de construction de logements de Munich parvient aussi à la conclusion que la moitié des places de stationnement (dans la capitale bavaroise, une place par logement est requise) sont vacantes et qu'une adaptation du règlement à une norme de 0,5 serait souhaitable.

Coûts de construction des places de stationnement

Selon des informations confirmées par différents maîtres d'ouvrage, il faut compter au moins 30 000 francs pour la construction d'une place de stationnement dans un parking souterrain. En cas de vacance, cette somme devient rapidement un risque financier pour l'investisseur, ou alors elle est simplement reportée sur les loyers.

L'enquête de 2010 en ville de Zurich a montré que des places de stationnement coûtent entre 80 et 170 francs par mois, selon leur emplacement. Si l'on considère des coûts de

*Chiffres de 2015. ARE/OFS, Microrecensement mobilité et transports; Université de Lausanne.



Des zones de rencontre et de loisirs remplacent le traditionnel parking. Ici dans le quartier d'Oberfeld à Ostermundigen (BE).

construction entre 30 000 et 60 000 francs par place, les charges mensuelles avec un rendement brut de 6% (maintenance incluse) sont de 180 à 360 francs. Les loyers ne permettent pas de couvrir les coûts et il en résulte des subventions croisées des places de stationnement.

Tout le monde passe à la caisse, y compris les locataires sans voiture!

Une enquête à Munich parvient à des conclusions identiques: les locataires sans voiture contribuent à payer pour les places non occupées par les locataires avec voiture, car celles-

ci sont proposées à des prix trop bas. Même dans un pays motorisé comme les Etats-Unis, la construction de places de stationnement est actuellement sujette à discussion. Les habitudes changent partout et l'habitat doit s'adapter. *Source: www.habitat-mobiledurable.ch.*

En Suisse, communes et cantons statuent

L'Office fédéral du développement territorial ARE est très clair: lorsqu'il s'agit de légiférer sur le patrimoine bâti, ce sont les communes et cantons qui décident.

Ce sont les lois sur les constructions cantonales qui prévalent, mais ce sont les autorités délivrant les permis de construire qui peuvent octroyer des dérogations. Le nombre de places de stationnement requises pour les voitures et les deux-roues se calcule habituellement selon la norme VSS 640 281 de l'Union suisse des professionnels de la route.

Pour un immeuble d'habitation, on prévoit ainsi, à moins que le règlement communal ou cantonal n'en dispose autrement, une case pour 100 m² de logement.

Ce nombre peut être réduit, même parfois à zéro. De telles exceptions peuvent être envisagées dans les règlements communaux d'aménagement. Ce sont en effet les urbanistes cantonaux ou communaux qui déterminent les besoins spécifiques en surfaces de stationnement. Ils peuvent s'écarter de la norme si des circonstances particulières le justifient, notamment l'accessibilité en transports publics, à pied ou à vélo, la protection de l'environnement ou de certains sites. Mais tout dépend des cantons.

Types de réglementations cantonales

Tous les cantons règlent dans leurs lois sur l'aménagement et les constructions le stationnement relatif à l'habitat, à l'exception des cantons des Grisons, du Tessin et de Zoug, qui délèguent entièrement aux communes.

Dans les autres cantons, différents moyens existent pour autoriser l'habitat sans ou avec peu de voitures:

- aucune obligation de construire des places de stationnement n'existe dans le canton de Bâle-Ville;

- aucune dérogation de l'obligation de construire des places de stationnement n'est, en principe, autorisée dans les cantons d'Appenzell Rhodes-Intérieures, de Schwyz et d'Uri;
- dans les cantons de Bâle-Campagne et Glaris, le canton est responsable de réduire le nombre de places de stationnement obligatoires et se réfère surtout à la qualité des transports publics;

- à Appenzell Rhodes-Extérieures, c'est du ressort des communes, mais celles-ci ne peuvent réduire le nombre de places de stationnement

que par des plans d'affectation spéciaux.

Tous les autres cantons (AG, BE, FR, GE, JU, LU, NE, NW, OW, SH, SO, SG, TG, VD, VS, ZH) délèguent aux communes la compétence d'autoriser la dérogation au nombre de places de stationnement requis.

La pratique diffère parfois de la théorie

L'habitat sans ou avec peu de voitures n'est, à l'heure actuelle, mentionné de manière explicite que dans les cantons d'Argovie et de Berne si on considère uniquement ce qui figure dans les lois et ordonnances des cantons. Il est tout de même possible que, dans la pratique, d'autres possibilités et conditions soient appliquées. Les autorités peuvent aussi fixer des minimas ou maximas en matière de places de stationnement dans des plans spéciaux, dédiés à des projets particuliers. Les permis de construire qui suivront se calqueront ainsi sur ce plan spécial et ne pourront y déroger.

Source: www.habitat-mobiledurable.ch

«Comme pour toute innovation, il est normal de commencer petit»

Interview de Daniel Baehler, assistant-doctorant en géographie des mobilités à l'Université de Lausanne. Avant cela, il a collaboré à la plateforme «Habitat à mobilité durable», visant à promouvoir les quartiers sans ou avec peu de voitures.



Daniel Baehler

Vous étudiez la problématique des habitats sans voitures depuis plusieurs années. Quelle évolution remarquez-vous?

En Suisse, il y a une croissance importante d'habitats sans voitures, à savoir où les résident-e-s s'engagent à ne pas avoir de voiture privée, depuis l'inauguration du premier projet en 2011 à Berne. De plus en plus, les promoteurs immobiliers plus traditionnels s'y intéressent aussi, pour des raisons simplement économiques: dans les centres, de moins en moins de ménages possèdent une voiture et demandent une place de stationnement. Les jeunes sont aussi nettement moins intéressés à posséder une auto.

Quels sont les villes et/ou cantons pionniers en la matière en Suisse?

Ce sont de grandes villes alémaniques, Berne, Zurich et Winterthour notamment. Mais ce ne sont pas directement les villes qui sont pionnières, puisque l'initiative est toujours venue de coopératives ou d'acteurs privés.

A quoi est-ce dû selon vous?

Je pense qu'il y a une sensibilité écologique plus forte dans les villes alémaniques, qui influence plus les pratiques de mobilité qu'ailleurs. Et l'autre point important, ce sont les alternatives à la voiture qui y sont plus développées: les réseaux de transports publics ou les aménage-

«Ce sont surtout les politiques et promoteurs conservateurs qui sont frileux. Ils pensent qu'il n'y a pas de demande pour de l'habitat sans voitures»

ments cyclables ainsi que l'autopartage. Avec un peu de retard, les villes romandes suivent et ainsi aussi les premiers projets à Genève, à Neuchâtel ou à Lausanne où il n'y aura pas ou que très peu de places de stationnement pour les résident-e-s.

Qui sont les habitants de ces logements sans places de stationnement? Quelles sont leurs motivations?

L'enquête que j'ai réalisée dans le cadre de ma thèse dans neuf habitats sans voitures en Suisse et en Allemagne a montré qu'environ la moitié des ménages sont des familles avec enfants, ce qui va à l'encontre de la croyance qu'avoir des enfants ne va pas sans voiture. Le niveau de formation des résident-e-s est très élevé, près de deux tiers des adultes ont une formation universitaire. Ils ont fait le choix de vivre sans voiture, alors qu'un quart en possédaient une auparavant. Les motivations sont variées: il y a évidemment des convictions écologiques mais aussi des motivations d'ordre pratique. Les habitant-e-s n'ont simplement pas besoin de posséder une voiture pour leur vie quotidienne et assez d'alternatives, y compris l'autopartage, pour se déplacer. Souvent, c'est un mélange de motivations personnelles et pratiques. Dans les coopératives, la volonté de vivre ensemble (et d'avoir des espaces partagés) est également une motivation importante.

Dans les autres pays, y a-t-il des expériences similaires?

Oui, les premiers habitats sans voitures ont vu le jour en Allemagne il y a une vingtaine d'années déjà. Il y en a aussi en Autriche, aux Pays-Bas ou au Royaume-Uni notamment, mais des premiers exemples ont vu désormais le jour dans de grandes villes américaines, canadiennes ou australiennes.

Le phénomène reste anecdotique, non? Quels sont les freins à un développement plus important de ce genre d'immeubles?

En chiffres absolus, l'importance de ces projets d'une centaine de logements en moyenne peut paraître anecdotique. Mais, comme pour toute innovation, il est normal de commencer petit et l'intérêt est surtout de montrer l'exemple, que c'est possible et bien vécu. Les lois et normes actuelles, qui demandent la construction de places de stationnement lorsqu'on construit du logement dans la plupart des cantons et communes, sont un frein important. Les investisseurs peinent également à suivre les changements de la société au niveau de la mobilité quotidienne. A noter également qu'il faut des garanties de la part des habitants et/ou des promoteurs comme quoi il n'y aura pas d'utilisation des espaces publics pour parquer les voitures privées des habitants.

Qui sont les plus «frileux»: les promoteurs, les politiques ou les locataires/acheteurs?

Souvent la demande était plus grande que l'offre et tous les logements sans voitures réalisés ont facilement trouvé des locataires et des acheteurs. Ce sont surtout les politiques et promoteurs conservateurs qui sont frileux. Ils pensent toujours qu'il n'y a pas de demande pour de l'habitat sans voitures, alors que mon étude a montré que même des ménages qui possèdent une voiture peuvent être séduits par ce type de logement et abandonner leur auto si l'offre le leur permet.

Quelles sont les perspectives d'avenir pour ce genre d'habitat? Quelle est l'évolution de la législation?

Les tendances générales dans le domaine de la mobilité, à savoir notamment utiliser au lieu de posséder les voitures, laissent croire



Le quartier de Soubeyran, à Genève, est quasi unique en Suisse romande.

qu'il a de beaux jours devant lui et va encore se développer davantage. Pour augmenter la qualité de vie et répondre aux aspirations de la population, les villes développent de plus en plus des espaces libérés de voitures privées. La législation commence aussi à être adaptée aux nouvelles réalités. Le canton de Berne a, par exemple, modifié il y a quelques années sa loi sur les constructions et y a intégré la possibilité de construire du logement sans voitures.

Propos recueillis par Henriette Schaffter

Quelques exemples

Genève

A ce jour, il existe quatorze quartiers d'habitation sans ou avec peu de voitures en Suisse. En Suisse romande, un seul (mais deux à Bienne): le quartier de Soubeyran à Genève, inauguré en 2017, par l'Etat de Genève et les coopératives d'habitation Equilibre et Luciole. Il comprend 38 logements, avec en complément, trois chambres d'ami-e-s et trois chambres indépendantes. Il y a 14 places de stationnement et quatre places visiteurs. Une dérogation a été obtenue auprès de la Direction générale des transports et aucun macaron sur le domaine public ne sera accordé aux membres de la coopérative. Les coopérateurs s'engagent en effet, dès l'attribution de l'appartement, à abandonner la voiture. Le contrat de bail inclut donc une clause de renonciation de voiture personnelle. Dans ce quartier, les relations entre habitants sont favorisées par des zones d'échange et de rencontre, notamment en structurant la distribution des logements par la construction de montées verticales et de liaisons horizontales. La moitié des places de stationnement est réservée à l'autopartage. Ce qui a mené au succès de ce projet: la participa-

tion des habitants à l'ensemble du processus et la persévérance pour obtenir des dérogations des autorités, car les services de l'Etat ne croyaient pas à ce genre d'initiative et pensaient que le manque de places induirait des stationnements sur la voie publique. Les nombreuses places de stationnement pour vélos y sont aussi pour quelque chose. Olivier Krumm habite dans cette coopérative genevoise. Il a cherché durant huit ans une coopérative de ce style, car il voulait s'impliquer dans le choix en matière de construction et souhaitait que l'immeuble soit autogéré. De plus, il voulait des valeurs fortes (écologiques et sociales) ainsi que de la convivialité. Bien sûr, lorsqu'il explique sa manière de vivre, certains sont interloqués au début mais comprennent ensuite, en prenant connaissance de tous les avantages d'une telle façon de vivre: beaucoup moins de coûts liés à la voiture, mais des véhicules à disposition en autopartage. «Quand on me demande quelle voiture j'ai, je réponds que j'en ai six, une petite pour me déplacer seul, une plus grande pour partir en vacances en famille, etc.», explique Olivier Krumm.

Fribourg-en-Brisgau

Dans le quartier mixte de Vauban à Fribourg-en-Brisgau, en Allemagne, la cohabitation de ménages sans et avec voiture, qui garent leur véhicule dans un parking en périphérie du quartier, fonctionne bien. Les expériences de différents projets européens supposent que l'acceptation par la population augmente lorsque l'on combine ces deux types d'habitats. Dans les quartiers combinés, l'avantage financier des ménages sans voiture doit être clair. De plus, il faut respecter le partage strict entre loyer de l'appartement et celui des places de stationnement. Si possible, les places ne devraient pas être propriété individuelle, les loyers devraient couvrir tous les frais, et il

convient de gérer et rendre payant le stationnement dans l'espace public.

Hannes Linck réside dans le quartier Vauban et ne possède pas de voiture, comme c'était déjà le cas avant son déménagement. Il habitait en effet auparavant à Berlin, où il n'y «aucun besoin de voiture, même avec de petits enfants», explique-t-il. Il se rend au travail à vélo et a choisi ce type d'habitat pour la convivialité qui y règne et l'aspect écologique. Ses amis et sa famille voient ce choix de vivre sans véhicule motorisé comme une très bonne chose.

Paris

Le premier immeuble parisien sans parking a vu le jour fin 2015. Il faut dire qu'à Paris 60% des ménages n'ont pas de voiture particulière. Et pourtant le plan local d'urbanisme (PLU) contraignait, jusqu'en 2016, les promoteurs à créer une place de stationnement par tranche de 100 m² de logement. Une dérogation a donc été accordée pour la construction de cet immeuble sans parking. Depuis lors, le plan local a été modifié et cette obligation supprimée.



Pas de parking, ça peut surprendre au premier abord!



JANIQUE PERRIN
Membre du comité
ASLOCA TransJura

La motion sur la transparence des loyers n'a pas passé la rampe dans le Jura

Quelques explications sur les motivations des uns et des autres lors de ce vote

Pauvre Jura! Beaucoup de regrets pour les partisans jurassiens d'une plus grande transparence dans la fixation des loyers. La motion déposée dans ce sens par le député socialiste Jean-Daniel Ecoeur, membre de l'ASLOCA, a été débattue au Parlement jurassien et rejetée par 30 voix contre 22 et 2 abstentions le 26 septembre dernier.

Pratique pacifique et pour tous

Sans revenir sur les équilibres politiques qui peuvent en partie expliquer cette décision, il vaut la peine de s'arrêter sur deux raisons qui ont fait capoter la motion devant le législatif du canton du Jura. La motion, clairement formulée, s'inscrivait dans un cadre certes politique mais plus largement d'intérêt général, de société, pourrait-on dire. Elle se voulait aussi pionnière en la matière à la suite des cantons qui ont déjà adopté des mesures visant une plus grande transparence des loyers, notamment au moment du changement de locataire. La motion «*Davantage de transparence dans la fixation des loyers*» avait pour ambition de doter le canton du Jura d'un outil simple qui ne s'adresse pas seulement aux locataires mais également aux bailleurs et aux différentes régies immobilières. Imposer une formule officielle qui indique le loyer payé par le locataire sortant et le nouveau loyer pour le locataire entrant aurait permis l'instauration d'une pratique pacifique et à la portée de tous. Elle a été lue par une majorité de parlementaires jurassiens à la fois comme une mesure superflue et comme un signe de défiance face aux propriétaires et aux gérances. Dommage.

Formulaire inutile, selon l'exécutif cantonal jurassien

Le gouvernement jurassien n'a pas soutenu la motion. Pour l'exécutif cantonal, le Code des obligations¹ est suffisamment contraignant en matière de transparence des loyers. De plus, pour le gouvernement, la formule officielle qui mentionne l'ancien et le nouveau loyer donne une indication au nouveau locataire, mais ne lui permet pas en l'état de demander une baisse de loyer. Le locataire devra de



Le Parlement jurassien a refusé qu'il y ait «Davantage de transparence dans la fixation des loyers».

toute façon entamer une procédure auprès de la commission de conciliation et les litiges sur ce thème, a dit le ministre, peuvent durer plusieurs années. Certes, mais alors raison de plus, à notre sens, pour protéger le locataire et lui donner les moyens de contester rapidement le nouveau loyer.

Spécificité jurassienne

Au niveau national, le Conseil des Etats a rejeté la proposition de rendre obligatoire la formule officielle sur tout le territoire suisse. Les opposants jurassiens à la motion socialiste se sont servis des mêmes arguments et en ont ajouté un autre, spécifique et déterminant selon eux dans le canton du Jura: le taux d'occupation bas et la faible pression sur les loyers qui en découle. En somme, l'offre est tellement vaste et variée que chacune et chacun trouvera logement à son portemonnaie!

Voilà les deux raisons principales sur lesquelles la motion socialiste a achoppé. Concernant la première, elle frappe par son absence de volonté politique de protéger davantage les locataires; elle laisse ainsi le champ libre aux promoteurs immobiliers et aux régies. Un problème sérieux, car de plus en plus ces derniers arrivent sur le marché jurassien en provenance

d'autres réalités cantonales ou régionales où le prix des loyers est plus élevé que dans le Jura. Concernant la deuxième raison, elle joue sur une donnée parfois trompeuse. En effet, si l'on peut concéder que le canton du Jura ne connaît pas les tensions du marché locatif de Lausanne ou Genève, on doit aussi admettre que le taux des logements vacants varie d'une commune à l'autre et qu'il pourrait varier davantage encore à l'avenir, notamment dans les zones urbaines. Invoquer le taux d'occupation est une façon d'occulter le principe à la base de la motion, à savoir une protection accrue des locataires dans un pays où ils sont largement majoritaires mais souvent otages des régies.

Ainsi, au lieu de rejoindre l'échappée de tête des cantons qui ont déjà instauré des mesures de transparence dans la fixation des loyers (Zurich, Genève, Vaud, Fribourg, Neuchâtel et Zoug), le canton du Jura se retrouve dans le gros du peloton confédéral qui fait une course tactique et attentiste. Tout cela, hélas, pour la plus grande satisfaction des lobbys immobiliers dans notre pays.

¹ Notamment art. 269a du Code des obligations du 30 mars 1911 [CO], RS 220.



AMALIA ECHEGOYEN
Avocate
ASLOCA Fribourg

Etat des lieux d'entrée: à quoi faut-il être attentif?

Il ne faut pas zapper l'état des lieux d'entrée dans un appartement, car il pourrait y avoir des conséquences fâcheuses.

Bien que l'on soit en général tout à la joie de prendre possession d'un nouveau logement ou d'un local commercial, il est important d'être attentif lors de l'état des lieux d'entrée et de faire noter au procès-verbal toutes les marques, traces ou dysfonctionnements visibles. Il faut également que tous les travaux que le bailleur s'engage à faire figurent dans l'état des lieux. A défaut, le locataire est réputé avoir accepté la chose en l'état.

Manifester son désaccord clairement

Attention, il est important de savoir qu'en cas de désaccord sur le contenu du procès-verbal, le locataire sera bien avisé de le noter ou de ne pas signer. Dans ce dernier cas, il aura toutefois intérêt à faire connaître rapidement ses points de désaccord au bailleur par courrier recommandé.

Cela étant, le locataire doit recevoir un double du procès-verbal. Si tel n'est pas le cas, il faut le réclamer.

Défauts constatés après coup

Il convient également, dans les jours suivant la prise de possession de logement ou du local commercial, de signaler immédiatement par courrier recommandé au bailleur tous les défauts qui ont pu apparaître depuis l'état des lieux.

L'absence d'un état des lieux précis et complet peut avoir des conséquences fâcheuses pour le locataire. Ainsi, il pourra par la suite difficilement faire valoir des prétentions pour les défauts qui existaient depuis le premier jour tels qu'une remise en état, une réduction de loyer, éventuellement une résiliation de bail ou encore des dommages et intérêts.

De plus, il pourra être tenu pour responsable des défauts non mentionnés. Dans un tel cas, dans la mesure où il ne pourra pas démontrer que le problème existait déjà lorsqu'il a pris possession de l'appartement, de la maison ou du local commercial, il devra remédier aux défauts à ses frais, que cela soit en cours de bail ou à la fin du bail. Dans la pratique, c'est d'ail-

leurs ce point qui est à l'origine de nombreux litiges.

Etat des lieux absolument nécessaire et utile

A noter que l'absence de tout état des lieux d'entrée peut poser problème au locataire s'il entend faire valoir des prétentions en raison des défauts de la chose louée. C'est pourquoi, cas échéant, il lui est recommandé d'adresser par courrier recommandé au bailleur la liste de tous les défauts constatés.

En revanche, il ne risque guère de se voir imputer la responsabilité des défauts à la fin du contrat puisque le bailleur sera alors très emprunté pour démontrer l'état de la chose au début du bail.

En conclusion, un état des lieux d'entrée précis et complet permet d'éviter des litiges tant pendant la durée des relations contractuelles qu'à la fin du bail lorsqu'il est question de déterminer les responsabilités de chacun.



Il faut être très attentif au document que l'on signe à l'entrée dans un nouvel appartement.



ALBERTO VELASCO
Président de section
ASLOCA Genève

Des conditions dignes des romans de Zola

L'entassement de familles dans des logements inappropriés est une atteinte à la dignité humaine.

Les conditions de vie, pour une grande partie de la population au début du siècle passé, étaient telles que bénéficier d'un toit pour se loger était déjà une avancée, même si les familles des classes laborieuses devaient s'entasser dans des appartements exigus et bien souvent insalubres.

Apparition des logements sociaux et dignes

Une des grandes avancées sociales, conquise après des années de lutte, fut la construction de logements sociaux de qualité avec, comme condition, une surface et un nombre de pièces en accord avec le nombre de personnes composant la famille. Et c'est ainsi que, au cours des années suivantes, on vit apparaître les logements dits aujourd'hui d'utilité publique et accessibles financièrement aux classes dé-

favorisées avec des critères d'habitabilité respectant la dignité humaine.

Une famille dans une pièce en Suisse

Alors que notre société n'a jamais produit autant de richesses et que l'on aurait pu espérer que chaque famille, chaque personne pourrait bénéficier d'un logement digne, on constate que des familles avec enfants se logent dans une pièce voire deux pièces. Que les fondations mettant à disposition des logements bon marché sont confrontées, vu leur manque de disponibilités, à faire des choix dramatiques parmi des listes de demandeurs vivant dans des conditions dignes des romans de Zola. Et c'est ainsi que l'on est confronté à choisir pour un logement parmi les dix, vingt ou trente demandeurs ceux qui sont dans les situations les plus précaires et les plus indignes. Le choix devient tellement difficile que l'arbitraire prend

le dessus au point que cela devient un tirage au sort!

Dans une étude pilotée par l'Université de Genève¹, les chercheurs ont analysé la situation socioéconomique de 24 000 personnes à l'âge de 10 ans, au moyen de quatre indicateurs: la profession du principal soutien de famille, la qualité de l'habitation, le nombre de personnes y vivant en comparaison du nombre de pièces et le nombre de livres à la maison. Principale conclusion: les personnes ayant vécu dans un environnement défavorisé dans leurs premières années de vie et ayant souffert de précarité ont le corps marqué à vie et, même si les conditions socioéconomiques et l'hygiène de vie s'améliorent au cours de l'existence, l'impact de ces premières années s'atténue, mais ne s'effacera pas!

La précarité engendre l'inégalité de traitement

Une société aussi riche que la nôtre, qui ne peut respecter le droit à un logement digne inscrit dans la Constitution, mais qui, au contraire, contraint une partie de ses habitants à se loger dans des conditions précaires participe à l'inégalité de traitement et à une injustice sociale du fait que le développement, notamment des enfants, sera préterité et que leurs possibilités de se construire un avenir seront plus difficiles. Alors que les conditions sociales des plus faibles se dégradent, soit par la perte d'un emploi ou le stress engendré par l'incertitude de le conserver, que leurs revenus, fruit de leur travail, baissent, et que les loyers, eux, ne cessent d'augmenter, les familles sont de plus en plus obligées de se diriger vers l'obtention d'un logement social. Mais ces logements ne sont aujourd'hui pas assez nombreux pour répondre à la demande.

Et, dans ce contexte, le président de la Chambre genevoise immobilière a eu l'outrecuidance d'affirmer que le problème à Genève est que l'on ne construit pas assez de logements en propriété.

¹ Voir article de la *Tribune de Genève* du 21.2.2018 de S. Davaris.



La précarité dans laquelle doivent vivre des enfants marque leur corps à vie!



CHRISTIAN DANDRÈS
Avocat
ASLOCA Genève

Pour des chantiers qui respectent les locataires!

Les travaux de rénovation d'immeubles se multiplient à Genève. Cela suscite des désagréments pour les locataires, qui ne sont pas toujours correctement informés.

Cette augmentation des chantiers s'explique par le fait que les nombreux bâtiments d'habitation construits dans les années 1960, souvent mal entretenus, doivent faire l'objet de travaux conséquents.

Autre facteur: les rendements des investissements dans l'immobilier à Genève sont élevés. Dans un contexte incertain sur les marchés financiers, de taux d'intérêts négatifs de la Banque nationale et de très faibles taux des obligations de la Confédération, des bailleurs institutionnels (assurances, fondations de prévoyance, etc.) cherchent à investir dans l'immobilier dans l'arc lémanique. Rénover des immeubles est donc une aubaine.

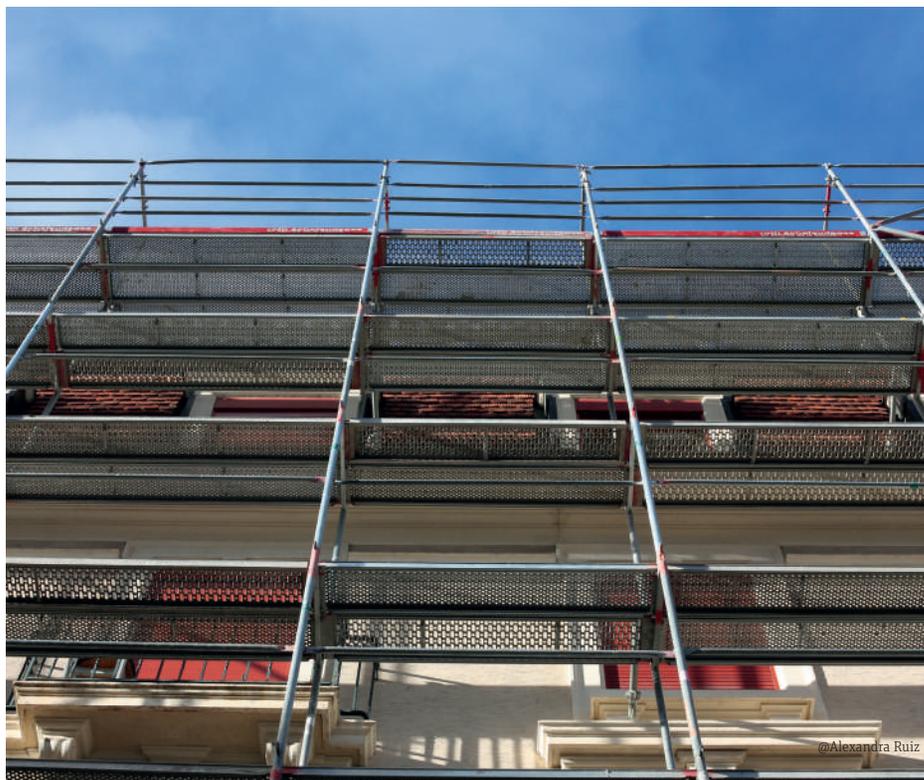
Les locataires restent sur place durant les travaux

Ces travaux, à Genève, sont réalisés la plupart du temps lorsque les locataires sont en place. Les règles cantonales de protection des locataires (LDTR) évitent que les bailleurs ne chassent l'ensemble des locataires d'un immeuble avant de rénover. A Zurich par exemple, certains bailleurs ont réalisé, à l'occasion de travaux de rénovation, des opérations hautement spéculatives. Depuis la suppression par les soutiens politiques des milieux immobiliers de règles similaires à celles toujours en vigueur à Genève, des immeubles populaires ont été vidés de leurs habitant-e-s avant d'être entièrement rénovés puis reloués très cher.

Protection des locataires lacunaire pour la durée des travaux

La LDTR et le droit du bail protègent efficacement les locataires contre de très fortes hausses de loyer après rénovation. Le droit actuel est satisfaisant sous cet angle. Il ne l'est en revanche pas lorsqu'il s'agit d'assurer un cadre de vie décent durant les travaux. Les locataires sont en effet exposés à des nuisances frôlant parfois l'insupportable.

De récentes expériences ont montré que toutes les nuisances ne sont pas indispensables et que la vie des locataires pourrait être améliorée



Quelques exemples de désagréments évitables: interventions non prévues d'entreprises dans les appartements, obligation de déménager plusieurs fois, étalement injustifié dans le temps de travaux particulièrement bruyants.

par des mesures d'anticipation, de coordination et de planification.

Manque de moyens de l'administration

Les locataires de la rue Michel-Servet ont dénoncé la manière dont le chantier de rénovation a été mené dans leurs immeubles. Voici quelques exemples: interventions non prévues d'entreprises dans les appartements, obligation de déménager plusieurs fois sans assistance (certains locataires étaient très âgés), étalement injustifié dans le temps de travaux particulièrement bruyants.

Ces locataires ont régulièrement eu recours aux services de l'administration cantonale. Les inspecteurs des chantiers ont fait preuve de

bonne volonté, mais leurs interventions n'ont pas permis de changer radicalement la donne. Interpellé par ces locataires et l'ASLOCA, le Département du territoire laisse entendre qu'il ne disposerait aujourd'hui ni d'une base légale ni de moyens suffisants.

Une association emploie la problématique des chantiers habités

Les locataires de la rue Michel-Servet se sont réunis au sein d'une association. Avec le soutien de l'ASLOCA, cette dernière et d'autres associations d'habitant-e-s s'organisent pour élaborer une réponse à la problématique des chantiers habités. Affaire à suivre



SINAA EL ATOUANI
Juriste
ASLOCA Vaud

Interdiction d'avoir un chien... ou non?

Le congé donné à un locataire qui a acquis un chien husky a été jugé abusif par le Tribunal cantonal vaudois et le Tribunal fédéral.

Par jugement du 23 février 2017, le Tribunal des baux vaudois a donné raison au propriétaire qui avait résilié de manière extraordinaire le bail d'un locataire d'une société coopérative au motif que ce dernier avait acquis un chien de type husky, alors que tant son bail que les statuts de la coopérative prévoyaient l'interdiction de détenir un chien. Le Tribunal cantonal puis le Tribunal fédéral ont donné gain de cause au locataire en jugeant que la résiliation n'était pas valable.

Interdiction formelle d'avoir un chien en tant que coopérateur

Depuis 2005, M. Nicolas (nom d'emprunt) est locataire d'un appartement de deux pièces à Lausanne auprès d'une société coopérative d'habitation. L'article 8 du bail interdit la présence de chiens dans l'immeuble. Les statuts de la coopérative, quant à eux, prévoient que l'hébergement d'animaux sans autorisation expresse du bailleur constitue un motif de congé.

Arrivée d'un husky et résiliation du bail

En 2015, M. Nicolas a fait l'acquisition d'un chien de type husky. Le bailleur lui a adressé un courrier pour lui rappeler l'interdiction formulée à l'article 8 du contrat de bail, ainsi que celle stipulée dans les statuts de la coopérative, et il lui a imparti un délai pour se débarrasser du chien ou quitter les lieux. Le locataire n'ayant pas donné suite à cette injonction, le bailleur a résilié le bail de manière extraordinaire en vertu de l'article 257 f CO.

Un argument essentiel non pris en compte

Devant le Tribunal des baux, le locataire a invoqué le fait que l'article 15 des Règles et usages locatifs du canton de Vaud (ci-après RULV) ne prévoit pas d'interdiction absolue de détenir des animaux, ces derniers étant tolérés à condition qu'ils ne soient pas une source de gêne pour les autres locataires et qu'ils ne provoquent pas de dégâts. Il a également soutenu que les statuts ne peuvent pas lui être opposables du fait qu'il n'a plus la qualité de coopérateur. Le Tribunal des baux a fait fi des



Le passage du statut de coopérateur à simple locataire a modifié la donne concernant l'autorisation d'avoir un chien.

arguments du locataire et a validé le congé donné par le bailleur.

Dans sa motivation, le Tribunal des baux a relevé que le locataire était lié par une clause contractuelle interdisant de manière absolue la détention de chiens. Quand bien même l'article 15 RULV autorise sous certaines conditions la détention d'animaux, le bailleur, constitué en coopérative, peut prévoir un régime différent de celui prévu par les RULV. En effet, l'arrêté déclarant les RULV obligatoires prévoit des réserves pour les coopératives dont le but et les dispositions statutaires doivent être respectés. Pour les juges de première instance, il importait peu que le locataire ne fût plus coopérateur au moment de la résiliation litigieuse.

Reviement de situation

Le jugement du Tribunal des baux vaudois a été cassé tant par le Tribunal cantonal vaudois

que par le Tribunal fédéral, qui ont invalidé le congé. Les derniers juges retiennent qu'en 2007 les statuts de la coopérative ont été modifiés et ont donné le choix au locataire de rester coopérateur, ou de rester «simple locataire régi par les RULV». M. Nicolas avait opté pour la deuxième solution. Dès lors, il était fondé à se prévaloir de l'article 15 RULV. Les juges ont ensuite constaté que rien n'établissait que le chien aurait gêné les autres locataires, ni provoqué des dégâts ou des salissures à l'immeuble ou à ses abords. M. Nicolas avait donc le droit de détenir un chien selon les conditions prévues par l'article 15 RULV, et rien ne justifiait une résiliation immédiate de son bail.

CONSULTATIONS HORAIRES & ADRESSES

ASLOCA ROMANDE SECRÉTARIAT 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 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
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 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
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 (3^e 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 sans 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

Un Délégué au Logement à Nyon

La Ville de Nyon va engager un délégué au Logement. Après avoir introduit un taux de 25% de logements d'utilité publique dans ses nouveaux plans de quartier, la Municipalité entend poursuivre ses efforts en soutenant cinq actions susceptibles d'aider les jeunes et les classes moyennes à rester à Nyon: accompagner la rénovation de grands ensembles d'habitation, garantir la réalisation de 200 à 250 logements neufs par année, créer une société immobilière chargée d'acquisitions foncières pour des coopératives, encourager la mobilité résidentielle et suivre l'évolution du parc. Pour mettre en place ce programme, la Ville va engager un délégué au Logement.

Source: 24 heures

Lausanne et ses seniors

La politique communale en faveur des aînés liste 31 mesures. Ce plan d'action vise à prévenir toute exclusion et veille à ce que les aînés puissent participer de plein droit à la vie sociale. L'idée est de demander à des gens vivant seuls dans de grands appartements quelles sont les conditions qui les satisferaient pour accepter d'emménager dans un logement plus petit. Cer-



L'éco-isolation avec du béton de chanvre. Un matériau d'avenir?

taines voudraient aller dans une structure collective, par exemple, ou dans un lieu avec des prestations médicalisées. La Ville veut les encourager et proposer des réponses individualisées.

Rayon urbanisme, il s'agit de ne pas oublier les personnes âgées dans les réflexions de planification urbaine. «Lausanne se métamorphose, rappelle Oscar Tosato. Il est essentiel que les architectes, ingénieurs et coopératives du nouveau quartier des Plaines-du-Loup, par exemple, réfléchissent à intégrer les seniors à tous les niveaux (mobilité, accès aux commerces de proximité, etc.) afin qu'ils puissent vivre ici le plus longtemps possible.»

Le financement du poste de délégué seniors à 50% est déjà prévu dans le programme de législature, ainsi que 50 000 francs pour les actions liées à cette fonction.

Source: 24 heures

Du chanvre dans nos murs?

L'avenir de nos maisons se trouve peut-être dans les océans ou dans les champs. Les algues et les plantes inspirent en effet les architectes du monde entier. Avec un double objectif: limiter notamment les émissions de gaz à effet de serre et économiser de l'énergie. Il existe déjà 500 000 de ces constructions à base de matières végétales en France. Il ne s'agit pas d'habiter dans la maison de paille des trois petits cochons. Mais bel et bien de vivre dans des constructions robustes. Cette révolution de l'habitat végétal est déjà en marche: en France, 500 000 maisons sont ainsi construites à base de chanvre, de petit épeautre, d'algues ou de riz. L'avantage de ces matériaux: une bien

meilleure isolation, donc une économie de chauffage et d'énergie, et une émission de gaz à effet de serre limitée. Leur bémol: un coût très élevé.

Source: Ici.fr

Permis de louer

A Villiers-le-Bel, dans la banlieue parisienne, pour mettre un bien en location, les propriétaires et les agences immobilières doivent obtenir l'autorisation, en amont, de la mairie. Une manière de lutter contre l'habitat indigne, un fléau dans cette commune de 28 000 habitants. Six mois après le lancement de ce dispositif, quels en sont les effets? «On n'a pas enrayé le problème, concède le maire. Mais c'est un outil important et nécessaire.» Pas une semaine ne se passe sans que des visites ne soient organisées par deux agents de la ville, accompagnés de la police municipale et d'une personne du service de l'urbanisme. Tous les propriétaires, à l'exception des bailleurs sociaux, sont concernés. Le permis de louer est délivré après une visite du logement. Plusieurs critères sont vérifiés. L'indécence du bien, qui peut se traduire par un réseau d'électricité et de gaz défectueux, en fait partie. Un contrôle de salubrité est aussi effectué. L'agent vérifie que le logement n'est pas dangereux pour l'habitant, par exemple par la présence de plomb ou d'amiante. Il évalue si les lieux sont impropres à la location (cave, garage...). Les propriétaires louant sans permis risquent une amende entre 5000 € et 15 000 € en cas de location malgré un avis défavorable.

Source: leparisien.fr

Poste CH SA

CH - 1211 GENEVE 1
IAB



www.asloca.ch
DROIT AU LOGEMENT
Journal ASLOCA Romande
N°237 novembre 2018

Tiré à 93 590 exemplaires
Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

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

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

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

Création graphique originale:
www.ateliermauborget.ch

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

Ont aussi contribué à ce numéro:
Jehan Khodl, Sinaa El Atouani, Amalia
Echegoyen, Caro, Alberto Velasco

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Pressor, Delémont