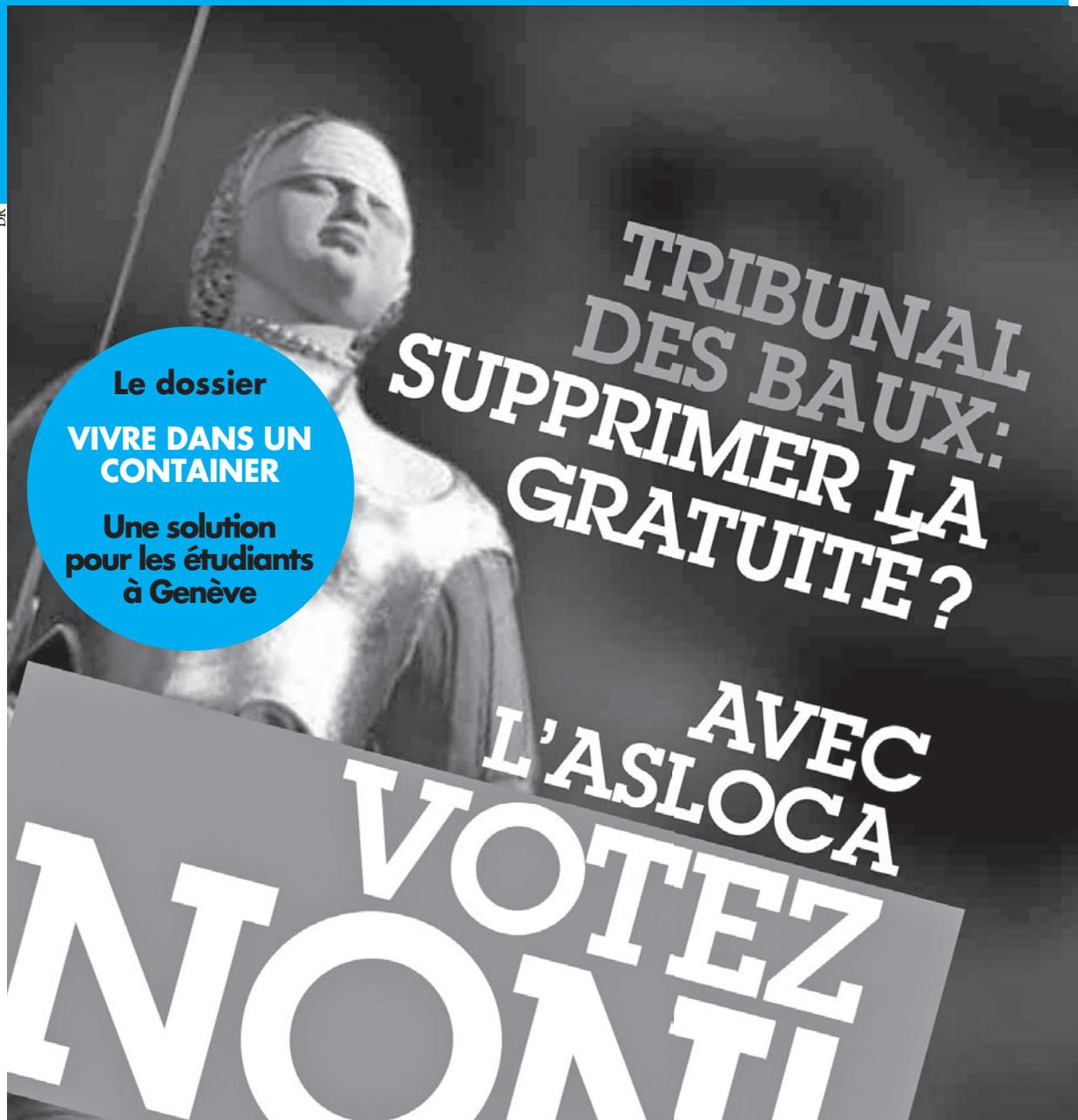


DROIT AU LOGEMENT

Le journal de l'ASLOCA

N° 196 / septembre 2010
www.asloca.ch



Le dossier
VIVRE DANS UN
CONTAINER

Une solution
pour les étudiants
à Genève

JAB
1006 LAUSANNE
POSTCODE 1

DROIT AU LOGEMENT
JOURNAL DE L'ASLOCA
N° 196 / SEPTEMBRE 2010
TIRÉ À 92 700 EXEMPLAIRES

ASLOCA
FÉDÉRATION ROMANDE
RUE JEAN-JACQUES-CART 8
1006 LAUSANNE

VAUD – VOTATIONS DU 26 SEPTEMBRE 2010
SUPPRESSION DE LA GRATUITÉ DU TRIBUNAL DES BAUX

VOTEZ NON!

SUISSE
ENTRÉE EN VIGUEUR DE LA PROCÉDURE CIVILE FÉDÉRALE

SOUSCRIVEZ À LA PUBLICATION DE L'ASLOCA!

DROIT AU LOGEMENT

Le journal de l'ASLOCA

SOMMAIRE

N° 196 / Septembre 2010

LE MESSAGE DE L'ASLOCA

p. 3

SUISSE

ASLOCA Suisse: Nouveaux statuts

p. 4

VOS DROITS

Bailleur condamné pour violation de domicile

p. 5

FRIBOURG

Pas d'impôt foncier à la charge du locataire

p. 6

DOSSIER

Vivre dans un container: Une solution pour les étudiants

p. 7-10

GENÈVE

Le Conseil d'Etat aggrave la crise du logement

p. 11

VAUD

Votations du 26 septembre: Votez NON!

p. 12

NEUCHÂTEL

Pour une justice de proximité: initiative déposée

p. 13

VALAIS

Garanties de loyer: les propriétaires ne veulent pas toujours les rendre

p. 14

PERMANENCES ASLOCA

p. 15

PUBLICATION

Procédure civile en matière de baux et loyers

p. 16

L'ÉDITO



La mise en place de nouveaux statuts pour l'ASLOCA Suisse donne un signal fort pour les locataires de ce pays. Dorénavant, ils peuvent se targuer de posséder une véritable force politique dans leurs régions comme au niveau national. On ne peut que féliciter les acteurs qui se sont attelés à ce projet qui saura faire parler de lui.

Néanmoins le journal que vous tenez sous vos yeux vous apporte d'autres surprises. Notamment la nouvelle publication de l'ASLOCA Romande. Concrète, didactique, elle apporte un éclaircissement bienvenu à l'occasion de l'entrée en vigueur de la Loi fédérale de procédure civile qui uniformise les procédures jusque-là du ressort des cantons.

Vous pourrez lire encore dans ce journal l'histoire de ce bailleur qui croyait avoir tous les droits envers son locataire, notamment celui de vider l'appartement en son absence. Eh non! Ça ne se fait pas et c'est un arrêt du Tribunal fédéral qui l'affirme.

Et puis il y a aussi cette idée de vivre dans un container, une idée qui pourrait devenir un réel trend chez les étudiants. Mais il y a surtout un rendez-vous vaudois à ne pas manquer, celui du 26 septembre 2010. Les locataires vaudois pourront alors exprimer haut et fort dans les urnes qu'ils veulent conserver la gratuité de leur Tribunal des baux. Et ils ont bien raison!

Claire-Lise Genoud
Rédactrice en chef

(photo de couverture) Affiche de campagne de l'ASLOCA Vaud contre la suppression de la gratuité du Tribunal des baux.

DROIT AU LOGEMENT
Journal de l'ASLOCA



ASLOCA

Paraît cinq fois par année
Abonnement 13 francs/an

Rédactrice en chef:
Claire-Lise Genoud
Case postale 17
3963 Crans-Montana 1
claire-lise.genoud@asloca.ch

Editeur:
ASLOCA
rue Jean-Jacques-Cart 8
1006 Lausanne

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

Graphisme:
Madame Paris/Alexandra Ruiz

Correction:
Elisabeth Gobalet

Impression:
Imprimerie Saint-Paul, Fribourg

Ont contribué à ce numéro:

Anne Baehler Bech, Caro,
Christian Dandrès, Charles Guerry,
Marie-Claire Jeanprêtre Pittet, César
Montalto, Pellet, Pascal Perraudin,
Pierre Reymond, Carlo Sommaruga,
François Zutter

LE MESSAGE DE L'ASLOCA

par Carlo Sommaruga
Secrétaire général, ASLOCA Romande



DANGER!

Révision du droit du bail. Session de tous les dangers! Ce prochain 13 septembre débute la session parlementaire d'automne. Pour les locataires,

cette session est celle de tous les dangers. En effet, le Conseil national aura à traiter à nouveau de la révision du droit du bail. Quand bien même, lors de la session de printemps 2009, la Chambre basse du Parlement fédéral a refusé l'entrée en matière sur la révision du droit du bail, le voilà saisi à nouveau de l'objet. Cela est la conséquence de la décision du Conseil des Etats qui, en juin de cette année, a accepté le principe de la révision et a adopté une modification du droit du bail.

Si le Conseil national confirme sa position de refus d'entrée en matière, la révision sera définitivement abandonnée. Ce serait du point de vue de l'ASLOCA un soulagement pour les locataires. En revanche, s'il entre en matière, il y a un fort risque que la révision soit adoptée définitivement lors de cette session. C'est la question du lancement du référendum qui deviendrait l'urgence du mouvement des locataires.

Vu les décisions du Conseil des Etats et de la Commission des affaires juridiques du Conseil national, les contours de la révision qui risque d'être adoptée par le Parlement peuvent être posés:

- D'une part, le loyer initial ne serait plus vérifié en fonction du rendement non abusif

qu'en tire le bailleur, mais sur la base des statistiques des loyers des baux conclus les cinq dernières années, c'est-à-dire les loyers du marché.

- D'autre part, la fixation du loyer en cours de bail ne serait plus fonction des variations du taux hypothécaire de référence. Elle serait remplacée par une indexation du loyer aux 100% de l'inflation. Une telle modification serait une aberration pour les locataires dès lors que le taux hypothécaire de référence est très fortement lissé et stabilisé avec la nouvelle méthode de détermination du taux hypothécaire de référence en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2008.

Il faut espérer que le Parlement fédéral entendra finalement la voix de la majorité des locataires de ce pays. Rappelons que, dans la procédure de consultation sur la révision du droit du bail, l'ASLOCA Suisse avait rejeté l'idée d'une indexation des loyers à 100%. Mais, plus encore, les locataires romands par l'ASLOCA Romande, ceux du Tessin par l'ASI, tout comme les locataires des cantons de Zurich par leur feuille d'information de section et de Bâle par leur comité, ont indiqué clairement qu'ils ne voulaient pas de cette révision.

Faudra-t-il encore une fois assister à une bataille référendaire pour combattre le prétendu bonheur des locataires que le Parlement veut leur imposer?

NOUVEAU DÉPART POUR L'ASLOCA SUISSE

Les locataires suisses disposent d'une organisation faîtière qui représente enfin toutes les sections du pays. Cette nouvelle organisation permet une meilleure synergie entre les sections et renforce la légitimité politique du mouvement des locataires au niveau national.



Carlo Sommaruga
Secrétaire général
Asloca Romande

Tout comme les salariés qui disposent de structures syndicales nationales fortes, les locataires de ce pays se devaient de disposer d'une organisation nationale de cette nature pour se faire entendre auprès des autorités fédérales. Jusqu'à aujourd'hui l'ASLOCA Suisse était une organisation faîtière légère, sans budget et sans personnel, réunissant les délégués des trois sections régionales linguistiques: le Mieterverband Deutschschweiz (MV-D) pour la Suisse allemande, l'ASLOCA Romande pour la Suisse romande et l'Associazione svizzera inquilini (ASI) pour le Tessin. Les décisions politiques importantes étaient prises jusqu'à ce jour au sein des associations régionales, qui regroupent les sections cantonales.

Dans le cadre du débat sur la révision du droit du bail actuellement en cours au Parlement, il est apparu indispensable de créer une nouvelle dynamique associative pour

donner, d'une part, plus de force politique au niveau national au mouvement des locataires et pour permettre, d'autre part, une cohésion du mouvement plus importante.

Lors de l'Assemblée des délégués de l'ASLOCA Suisse du 15 juin 2010, les nouveaux statuts ont été adoptés sans opposition. Ces nouveaux statuts sont le résultat d'un long travail de réflexion mené par les présidents des sections régionales, Alain Berset pour l'ASLOCA Romande, Anita Thanei pour le MV-D et Marina Carobbio Guscetti pour l'ASI, et un délégué des deux sections les plus nombreuses de Suisse, à savoir Jean Jacques Schwaab pour la section vaudoise et Felicitas Huggenberger pour la section zurichoise.

Toutes les sections

La transformation la plus significative? L'ASLOCA Suisse n'est plus une asso-

ciation faîtière constituée de trois sections régionales, avec des positions – trop souvent – prédéterminées, mais elle est devenue la fédération de toutes les sections cantonales. C'est donc une structure plus simple et surtout une organisation plus représentative de la diversité de la vie associative du mouvement des locataires. Cela permettra de mieux mettre en relation les sections confrontées à des situations similaires sur le marché du logement, par exemple, les sections de Zurich et de Genève, voire de Bâle-Ville et de Vaud. En effet, ces sections doivent faire face au phénomène qui frappe surtout les grandes agglomérations de Suisse, à savoir la forte pénurie de logements et de logements sociaux.

Les statuts précisent que l'ASLOCA Suisse – dont le siège est à Berne – a pour but de représenter politiquement les locataires au niveau national dans toutes les matières

concernant directement les locataires, telles que le droit du bail, l'encouragement à la construction de logements, l'assainissement et la rénovation du parc immobilier, l'habitat et l'environnement, l'aménagement du territoire ou encore la fiscalité immobilière et du logement.

160 nouveaux délégués

Désormais, c'est une assemblée de l'ordre de 160 délégués, issus des diverses sections cantonales, soit un délégué pour chaque tranche de 1500 membres mais au minimum deux délégués, qui se réunira chaque année et en fonction des échéances politiques pour adopter les grandes décisions d'orientation. Cette assemblée des délégués a la compétence de lancer une initiative ou un référendum au niveau fédéral.

Réunir autant de délégués est certainement un défi. Il appartient d'ores et déjà à chaque section de trouver ses délégués. Tout membre intéressé par cette fonction peut d'ailleurs s'annoncer à sa section cantonale. Conduite par un comité composé de 7 à 14 membres, cette assemblée permettra d'intégrer les différentes sensibilités cantonales.



Le 16 octobre 2010, lors de la première assemblée des délégués, la révision du droit du bail sera au centre des débats. Ce sera l'occasion pour chaque section cantonale d'exprimer son point de vue face à toutes les autres sections suisses. Une dynamique vraiment nouvelle. Cette première assemblée de l'ASLOCA Suisse pourra ainsi prendre position sur le projet des Chambres.

ASLOCA SUISSE PREMIÈRE ASSEMBLÉE DES DÉLÉGUÉS

Points forts:

- **élection de la présidence et des membres du nouveau comité**
- **débat sur la révision du droit du bail**

samedi 16 octobre 2010
à Berne

LE DROIT PÉNAL PROTÈGE AUSSI LES LOCATAIRES

De nature civile, le droit du bail n'est guère défendu par le droit pénal. Il existe cependant quelques exceptions. Eclairage.



François Zutter
Avocat répondant
ASLOCA Genève

Le droit du bail étant un droit de nature civile, ce n'est que très rarement que le droit pénal s'occupe des relations entre locataires et bailleurs. Il contient toutefois certaines normes spécifiques, dont l'article 325bis du Code pénal, intitulé «Inobservation des prescriptions légales sur la protection des locataires d'habitations et de locaux commerciaux».

Sur plainte du locataire, cette norme punit d'une amende celui qui aura empêché le locataire de contester le montant du loyer ou d'autres prétentions du bailleur ainsi que celui qui aura dénoncé le bail parce que le locataire a sauvegardé les droits que lui confère le Code des obligations. Cette norme n'est malheureusement que trop rarement appliquée, le ministère public, notamment à Genève, ayant tendance à renvoyer les parties devant le juge civil, même en cas d'infraction avérée.

Violation de domicile

D'autres normes du Code pénal entrent également en ligne de compte pour le locataire, comme la violation de domicile (art. 186 du Code pénal) et la contrainte (art. 181 du Code pénal). Ainsi, récemment le Tribunal fédéral a confirmé la condamnation

pénale pour contrainte et violation de domicile d'un bailleur qui avait évacué de force son locataire. Depuis 2002, ce patron d'une importante firme horlogère de Genève avait mis à disposition d'un de ses employés un appartement dont il était locataire, place des 22-Cantons à Genève. Lorsque l'employé rentre de ses vacances en juin 2005, il se trouve dans l'impossibilité de pénétrer dans son logement, son patron ayant donné l'ordre de changer les serrures et de vider l'appartement.

Le patron-bailleur a ainsi été condamné à une peine pécuniaire de 40 jours-amendes à 1200 francs par jour avec sursis pendant deux ans et à verser à son employé une somme de 2000 francs à titre de tort moral. Le Tribunal fédéral a confirmé cette condamnation par Arrêt du 29 mars 2010 (Cause 6B_8/2010).

A noter que le bailleur a été condamné même s'il n'a pas effectué lui-même le changement de serrure, mais l'a fait faire par quelqu'un qui travaillait pour lui.

Vider la cave d'un locataire

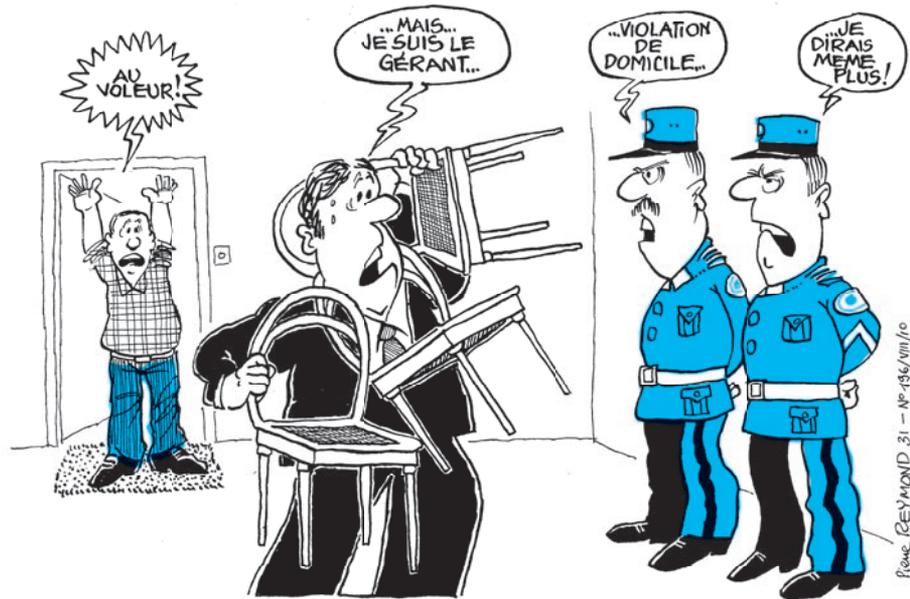
Une autre infraction pénale qui se produit malheureusement trop souvent consiste à vider la cave d'un locataire. A Genève, le procureur général avait classé la plainte du locataire, mais la Chambre d'accusation lui a renvoyé le dossier en lui ordonnant d'ouvrir une enquête, dans la mesure où les infractions de violation de domicile et de soustraction d'une chose mobilière (art. 141 Code pénal) étaient manifestement avérées. Selon l'article 141 du Code pénal, se rend coupable d'une infraction celui qui aura soustrait une chose mobilière à autrui et lui aura

causé par là un préjudice considérable.

L'usure

Enfin, un sous-bailleur a été condamné pour usure (art. 157 du Code pénal) pour avoir sous-loué un appartement 8000 francs par mois alors qu'il ne le payait que 4000 francs (ATF 6B_27/2009 du 29 septembre 2009). L'usure punit en effet celui qui exploite la gêne, la dépendance, l'inexpérience ou la faiblesse de la capacité de jugement d'une personne en se faisant accorder, en échange d'une prestation, des avantages pécuniaires en disproportion évidente avec celle-ci sur le plan économique.

On le voit, le locataire peut être également protégé par le droit pénal, même si celui-ci ne s'applique que dans des cas exceptionnels.



Fluor REYMOND 31 - N° 186/001/10

LA LOI DU CANTON VIOLE LE DROIT FÉDÉRAL

Découvrant qu'il devait payer l'impôt foncier et les assurances de l'immeuble de son logement social, un locataire fribourgeois a porté plainte contre son bailleur. Le Tribunal des baux lui a donné entièrement raison, bien que le bailleur soit en adéquation avec la loi cantonale. Le bailleur ayant recouru, le jugement du Tribunal cantonal est attendu avec impatience.

 Charles Guerry
Avocat-conseil
Asloca Fribourg

Le Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg est sur le point de rendre un jugement suscepti-

ble de concerner bon nombre de locataires fribourgeois habitant des logements à caractère social construits par des personnes domiciliées à l'étranger.

S'agissant de ce type particulier de logements, la législation fribourgeoise autorise les bailleurs à facturer aux locataires l'impôt foncier et les assurances de l'immeuble dans les décomptes de charges annuels. Or, en vertu des dispositions du Code des obligations (art. 257a et 257b CO), l'impôt foncier et les assurances de l'immeuble ne peuvent en aucun cas être facturés aux locataires par le biais des décomptes de charges. La seule exception à cette règle est prévue dans la Loi fédérale encourageant la construction et l'accession à la propriété de logement (LCAP). Cette loi prévoit que, pour les seuls immeubles dont la construction

a bénéficié de l'aide fédérale, l'impôt foncier et les assurances de l'immeuble peuvent être facturés aux locataires au titre de frais accessoires.

Dès lors que la loi fribourgeoise étend la possibilité de facturer l'impôt foncier et les assurances à des immeubles qui n'ont pas bénéficié de l'aide fédérale, elle déroge tant au Code des obligations qu'à la LCAP. Etant donné que tant la LCAP que le Code des obli-

en tout cas ce qu'a fait valoir un locataire fribourgeois habitant un logement à caractère social. Bien qu'habitant un immeuble ne bénéficiant pas de l'aide fédérale prévue par la LCAP, il s'était vu facturer à titre de frais accessoires l'impôt foncier et les assurances de l'immeuble.

En première instance, le président du Tribunal des baux lui a entièrement donné raison et a condamné

“ Seule la loi fédérale LCAP prévoit de facturer l'impôt foncier et les assurances de l'immeuble aux locataires ”

gations sont de droit impératif, la législation fribourgeoise viole le droit fédéral. C'est

son bailleur à lui rembourser toutes les sommes qu'il lui avait versées depuis le début de son contrat de bail à titre d'impôt foncier et d'assurances de l'immeuble. Le bailleur concerné ayant recouru en juin 2009 contre ce jugement, le Tribunal cantonal de l'Etat de Fribourg devrait incessamment statuer.

L'épilogue de ce dossier ne manquera pas d'être relaté dans ce journal dans la mesure où le jugement s'applique à tous les locataires de l'immeuble.

 En l'état, il est vivement recommandé à tous les locataires fribourgeois habitant un logement soumis à la Loi fribourgeoise encourageant la construction de logements à caractère social de prendre sans tarder contact avec le secrétariat de l'ASLOCA Fribourg pour faire vérifier leurs décomptes de charges.



ALEXANDRA RUIZ

A Fribourg, certains locataires doivent payer l'impôt foncier et les assurances de l'immeuble.

MAISONS D'ÉTUDIANTS DANS DES CONTAINERS

A l'instar de la tour Freitag de Zurich, vivre dans un container ou dans une construction de containers pourrait bien devenir une réalité pour les étudiants genevois et permettre de détendre le marché du logement dans cette catégorie de population.



Claire-Lise Genoud
Rédactrice en chef
Droit au logement

Elle fait neuf étages. Neuf containers empilés les uns sur les autres et elle tient debout, la tour Freitag. Construite par la société connue pour recycler les bâches de camion pour en sacs à main solides et imperméables, elle se dresse dans la banlieue de Zurich depuis 2006.

Néanmoins ce n'est pas cette tour qui a inspiré Thierry Pignet et Patrick Saudan. Ces deux hommes politiques genevois, le premier est socialiste et siège au Conseil municipal, le second député radical au Grand Conseil, ne se sont même pas concertés.

Et pourtant. Ils ont eu la même idée. Celle de créer des logements temporaires pour les étudiants. L'idée des containers vient du quartier de Keetwonen à Amsterdam, où des immeubles de containers se juxtaposent pour donner des studios aux étudiants de la ville.

Une idée qui fait son chemin

Qu'importe la source de leur inspiration car l'idée fait son chemin depuis un certain

ROLAND TÄNNLER



Construite en 2006 à Zurich, la tour Freitag abrite le magasin et les bureaux de la société.

temps déjà dans des milieu qui se veulent à la pointe des tendances nouvelles.

Il suffit de surfer sur Internet pour se rendre compte que les projets liés à des containers foisonnent. Hôtels, centres pour l'armée, centres de soins, centres d'urgence, toutes sortes de constructions semblent pouvoir s'adapter avec une facilité déconcertante à ce nouveau mode de

construire.

C'est Malcom McLean, un entrepreneur nord-américain possédant une entreprise de transports terrestres, qui les a imaginés. Il s'est en effet vite rendu compte des économies qu'il pouvait réaliser en diminuant le temps de déchargement de ses camions. Selon Services marines, une association française de passionnés du monde maritime,

les containers se sont normalisés dès la Seconde Guerre mondiale, mais ce n'est qu'en 1972 qu'ont été construits les premiers bateaux dédiés uniquement à les transporter à travers les océans.

Aujourd'hui on a l'impression que ces containers en acier ont toujours existé et les voir transformer en logements pourrait passer – presque – inaperçu.

DEUX MOTIONS EN FAVEUR DES CONTAINERS

A quinze jours d'intervalle, en mai 2010, deux hommes politiques genevois ont déposé à la Ville et au canton de Genève une motion suggérant d'installer des containers pour pallier la crise du logement chez les étudiants. Explications.

A Genève, Thierry Piguet, conseiller municipal socialiste, et Patrick Saudan, député

radical au Grand Conseil, semblent s'être donné le mot. A quinze jours d'intervalle, en mai dernier, ils ont chacun de leur côté, l'un à la Ville, l'autre au canton, déposé une motion concernant l'utilisation de containers pour loger les étudiants.

Apparemment saugrenue cette idée ne l'est pas tant, si on en juge les expériences déjà vécues dans ce sens, notamment à Amsterdam, en Hollande, où la cité universitaire Keetwonen pouvant accueillir plus de 1500 étudiants, a été construite en superposant

ces grosses caisses en métal. Déposée le 5 mai dernier, la motion de Patrick Saudan a déjà passé un premier seuil. A l'unanimité – «C'était inespéré», déclare-t-il – le 28 juillet 2010, la Commission du logement a accepté de prendre en considération cette manière de créer une habitation, qui pourrait bien, dans un avenir pas si lointain, s'avérer être une réelle solution à la pénurie du logement particulièrement critique chez les étudiants universitaires de la Cité de Calvin.

Cette motion cantonale demande au gouvernement genevois «de dresser l'inventaire des terrains disponibles en mains publiques, d'établir un plan de financement concerté et de présenter rapidement un projet au Grand Conseil». Ayant passé la rampe de la Commission du logement, elle retourne en plénière et la balle devrait se retrouver au plus vite dans les mains du Conseil d'Etat. Si ce dernier juge la motion pertinente, il va devoir l'étudier pour prouver la viabilité de la suggestion de Patrick Saudan et remettre dans les six mois un rapport au Grand Conseil. Selon Patrick Saudan, «en étant optimiste, le rapport du Conseil d'Etat pourrait être sur les bureaux du Grand Conseil d'ici à l'été prochain».

Pour la rentrée 2012?

Ce qui signifie que les premiers containers pourraient être disponibles pour les étudiants à la rentrée 2012. Il en va donc des compétences de l'exécutif, puisque c'est lui qui va réellement se mettre au travail.

Même scénario du côté de la Ville, si tout va bien, la

motion de Thierry Piguet sera débattue au cours de l'automne et le Conseil administratif devra y réfléchir durant l'hiver.

Un toit pour les étudiants

Celui qui a beaucoup compté sur le projet Artamis pour augmenter les logements dans la ville avant que n'éclate le scandale des terrains pollués insiste: «L'idée n'est pas forcément de pérenniser un campus, mais de donner rapidement aux étudiants l'occasion d'avoir un toit sur la tête en occupant les terrains en friche.» Bloqués pour différentes raisons, comme c'est le cas avec le projet de la coopération d'habitations CODHA derrière la gare Cornavin, ces terrains constructibles pourraient accueillir provisoirement des containers. D'autres projets, comme celui des Communaux d'Ambilly, un terrain agricole qui attend son déclassement pour que puisse commencer la construction de 3000 logements. «Le projet stagne depuis vingt ans!» s'exclame Thierry Piguet.

Installés demain

Il pense aussi à la gare des Eaux-Vives. «Des containers, on peut les installer demain. Le terrain est déjà équipé. On obtient un permis de construire, on pose les containers. Et durant ces cinq, six, sept prochaines années, on permet à plusieurs dizaines d'étudiants de pouvoir se loger. J'y crois vraiment. Je crois vraiment à cette possibilité, à ce genre d'aménagement temporaire. La Ville de Genève pourrait en acquérir un certain nombre, qu'elle déplacerait en fonction de ses terrains disponibles.» Il défend son idée en mettant



A Amsterdam, les étudiants logent déjà dans une cité-containers.



l'accent sur leur côté pratique, « vite installés, vite désinstallés, déplaçables, modulables et surtout à moindre coût ». Et il le prouve: « J'ai eu l'occasion de rencontrer Freddy Reymond, patron de l'entreprise Carry-Box SA à Vernier (GE). J'en ai vu des habitables. Ils sont là. Ils ont été rachetés au CERN, qui les avait aménagés pour les ouvriers qui travaillaient à la construction du LEP, l'accélérateur. Il reste environ 70 conteneurs prêts à l'emploi. Ce qui fait environ 80 chambres avec des sanitaires, des espaces communs, etc. Ils sont un peu anciens, un peu petits, mais on pourrait les acheter pour pas cher et cela permettrait de faire une première expérience. Je dois reconnaître qu'à ma grande surprise cela n'a rien à voir avec des cages à poules ou des cages à lapins. Ça a même l'air assez sympa d'y vivre. » Patrick Saudan, de son côté, évoque lui aussi le financement de ces nouveaux logements. « On parle de 45 000 francs pour en transformer un en habitation. Mais il en existe déjà transformés. »

Depuis plusieurs années, poursuit Thierry Piguët, l'Etat met à disposition des membres de l'association La Ciguë des villas temporairement vides. « Si plusieurs étu-

dants se partagent les petites chambres d'une villa vouée à la démolition à court terme, alors ils peuvent bien sûr profiter de ces modules. D'autant que, selon Guillaume Käser, le président que j'ai rencontré récemment, cette coopérati-

ve de logement pour personnes en formation perd chaque année des places de logement. Rien que cet été, 90 places ont été supprimées et 50 autres le seront durant l'hiver parce que les maisons occupées vont être détruites pour permettre la construction d'immeubles. »

Ce doit être comme de vivre dans une caravane

Quant au confort de ces habitations en acier, il n'inquiète pas du tout le socialiste: « Cela ne doit pas être pire que dans une caravane. Et j'imagine que l'on peut installer un système d'isolation thermique, ouvrir des fenêtres, mettre des capteurs solaires sur le toit. Je suis

certain que l'on peut respecter sans grande difficulté les normes Minergie. » Thierry Piguët met également l'accent sur les liens sociaux qui vont se créer entre les étudiants. « Il y aura des espaces communs, des salons, des cuisines, des

lieux d'échange. »

Concernant les échanges, Patrick Saudan affirme quant à lui: « Nos étudiants ne bougent pas. Ils ont trop peur de perdre leur logement. Ces containers pourraient détendre le marché et encourager la mobilité de nos étudiants en Europe. On n'en parle pas assez, mais la pénurie qui sévit à Genève est un réel frein à la mobilité. »

Membre de la Commission de l'enseignement supérieur, le radical s'est vite rendu compte que le plus gros problème des étudiants à Genève était le logement. « Pierre Spierer, vice-recteur de l'Université, m'a confirmé qu'il y a actuel-

lement plus de 400 demandes en attente et qu'en moyenne 10% des étudiants inscrits ne peuvent pas se loger à Genève. Quand je pense à ma petite chambre d'étudiant à la Mittlere Strasse de Bâle, elle ne devait pas mesurer plus de 12 m², y compris la douche. C'était vraiment petit. Si j'avais eu l'occasion à cette époque d'occuper 27 m² dans un container pour 300 à 400 francs par mois, j'aurais été très heureux. Question qualité de vie, je suis persuadé que ces logements sont dix fois supérieurs aux chambres que l'on peut trouver en ville. Sans compter que le concept est intéressant et attractif pour les jeunes. »

La balle à l'exécutif

Reste encore à convaincre les autorités compétentes. L'exécutif, puisqu'à la Ville comme au canton, il n'est pas question d'une modification de la loi. Tout est donc dans les mains de Mark Muller et de Rémy Pagani. Pour Patrick Saudan, la position de l'Université va être déterminante. On sait que 250 logements vont être fournis d'ici fin 2012 avec l'extension de la Cité universitaire de Champel, mais on sait aussi que cela ne va pas être suffisant. A suivre.

“ La Ville de Genève pourrait acquérir un certain nombre de containers qu'elle déplacerait en fonction de ses terrains disponibles ”



Le bureau d'architectes group8 à Genève vient d'emménager dans des locaux particulièrement avant-gardistes.

«J'HABITERAIS BIEN DANS UN CONTAINER»

Connu pour ses références pop et ses constructions avant-gardistes, le bureau d'architectes genevois group8 a emménagé récemment dans des bureaux où ont été installés des containers industriels. Visite.

Rouillée, cabossée, la porte d'entrée surprend... Puis on découvre, à hauteur de la main, une poignée high-tech. On l'empoigne, on tire et on entre dans un container. Bienvenue dans un monde où de gros containers en acier riment avec culture avant-gardiste. Partenaire du group8, qui a ouvert ses portes en 2000 et possède une deuxième entité à Hanoi, au Vietnam, Daniel Zamarbide n'hésite pas une seconde à affirmer qu'il déménagerait sans problème dans un container. On veut bien le croire.

Il y a deux mois, vous avez emménagé dans vos nouveaux locaux de la zone industrielle de Châtelaine (GE). Comment travaille-

t-on dans un tel univers? Daniel Zamarbide. Très bien. Nous en profitons chaque jour. Le bureau a beaucoup grandi ces dernières années et nos anciens locaux étaient devenus trop petits. Comme le travail en équipe est essentiel dans notre pratique, nous avons recherché un grand espace qui nous permette d'être tous ensemble.

Et vous êtes tombés sur cette halle...

Effectivement. Les quatre travées de l'usine que nous occupons font environ 600 m² au sol et 9 mètres au point le plus haut. Avec l'installation de nos seize containers, nous avons pu augmenter notre surface d'environ 200 m². À l'origine, elle avait été construite pour fabriquer les voitures de luxe de la marque Hispano-Suiza, très connue avant la Seconde Guerre mondiale.

Comment avez-vous eu l'idée de l'aménager avec de vieux containers?

Nous avons réfléchi à deux notions: la première consistait à définir comment travailler dans un tel espace et la seconde comment en profiter pour mettre en valeur l'image

d'un bureau créatif, capable d'innover, de surprendre et de travailler de manière dynamique et originale. Les containers ont été évoqués à ce moment-là.

Et tout de suite ils ont été adoptés...

Nous travaillons beaucoup autour de la thématique artistique du «ready made», que l'on peut définir comme la pratique qui consiste à donner un nouveau statut à des objets déjà existants et ayant déjà une fonction. Pour nous, prendre du matériel qui existe et qui, en plus, a voyagé donne du caractère à notre espace et lui apporte une note poétique. Ces containers, nous les avons choisis parce qu'ils portent sur eux l'image de l'usure, de la traversée des océans autour du globe, une forte touche de romantisme. Nous avons laissé la rouille et n'avons pas cherché à les traiter ou à améliorer leur aspect extérieur. Au contraire. Toutes les étiquettes et les marquages ont été conservés. Par contre, l'intérieur a été entièrement isolé, ventilé, et meublé afin d'être fonctionnel et beau.

A quoi avez-vous dû être

particulièrement attentifs?

La structure étant faite de panneaux d'acier soudés sur des montants en acier également, nous avons soigné le revêtement acoustique, notamment pour ceux qui servent de salle de conférences. Mais nous n'avons pas eu ce problème pour celui, ouvert sur tout un côté, qui accueille notre cuisine. Nous avons également réfléchi à la fonction de chacun d'entre eux, car l'architecture implique et induit des comportements, et cela a été l'occasion de réfléchir à comment nous désirons travailler.

Et, question sécurité, y a-t-il des mesures à prendre?

Pas à ma connaissance. Sans doute s'ils sont posés à l'extérieur, il va falloir les traiter de manière à les rendre étanches à l'eau et, comme l'acier est très conducteur, il faudra installer un paratonnerre. Ensuite tout dépend de l'aménagement intérieur, de la grandeur des fenêtres... Cela peut être magnifique. Il ne faut pas oublier que la plupart des gratte-ciel sont eux aussi essentiellement constitués de structures métalliques.

Propos recueillis par CLG

LE CONSEIL D'ÉTAT AGGRAVE LA CRISE DU LOGEMENT

A Genève, les locataires ne vont pas voir leur situation s'améliorer dans les trois années à venir. Le programme présenté par le Conseil d'Etat pour la législature 2010-2013 évite d'entrer dans le coeur du problème. Analyse.



Christian Dandrès
Avocat
Asloca Genève

Le Conseil d'Etat a publié le 7 juin 2010 son programme pour la législature 2010-2013. Celui-ci présente la manière dont le gouvernement entend concrétiser sa politique. Ce document détaille le contenu du discours d'investiture prononcé le 7 décembre 2009. Il faut d'emblée relever que si le Conseil d'Etat compare pompeusement ce temps à celui des carrefours de l'histoire telle la Réforme, les remèdes préconisés s'inscrivent dans la parfaite continuité de ce qui se fait depuis dix ans. Pour retrouver la croissance, «Genève doit entrer dans une nouvelle dimension et l'assumer».

Politique inopérante

En matière de logement, cette maxime se décline en trois axes: déclasser des zones non dévolues à la construction, alléger les procédures administratives, lancer des projets d'envergure comme Praille-Acacias-Vernets (PAV). Rien concernant le niveau des loyers et le type de logements à bâtir. Le Conseil d'Etat campe ainsi sur sa doctrine: les loyers diminueront lorsque suffisamment d'appar-

tements auront été construits. Maxime cohérente au premier abord, elle se révèle toutefois inopérante dans le contexte qui prévaudra durant les trois prochaines décennies et ce pour deux raisons.

Tout d'abord, parce que le marché locatif ne peut fonctionner tant que le taux de vacance des logements n'atteint pas 2%. Or, ce taux est de 0,21% aujourd'hui. Il faudrait donc multiplier par dix les efforts avant de voir les loyers diminuer sensiblement. Il va sans dire qu'à l'heure où seuls 1200 logements se construisent par année, en escompter 10 000 relèverait de l'utopie. Cela d'autant plus que les surfaces disponibles ne sont pas extensibles à l'infini et que le département compétent – le DCTI – n'est dans les faits pas partisan de la densité.

Ensuite et surtout parce

que le Conseil d'Etat a pour objectif d'attirer à Genève 100 000 nouveaux habitants d'ici à 2030. Or, même en portant crédit aux prévisions les plus ambitieuses du gouvernement (3000 logements par année), 100 000 nouveaux habitants entraîneraient un déficit de 8000 appartements de plus qu'aujourd'hui. La crise du logement a donc de beaux jours devant elle!

Discours paternaliste

L'Etat n'est donc manifestement pas disposé à prendre les décisions qui s'imposent pour assurer à tous les résidents actuels un logement conforme à leurs besoins et à un loyer décent. Au lieu de fournir les réponses que les Genevois attendent, le gouvernement opte pour un discours paternaliste qui relègue les locataires mécontents au

rang d'enfants que ces bons seigneurs veulent éduquer. Le programme conclut en déclarant que les autorités «doivent bien sûr regarder vers l'avant, mais en tendant toujours la main vers ceux qui ont besoin d'aide pour marcher».

La solution à la crise du logement passe nécessairement par une adéquation entre la politique économique et celle du logement. Le principe «un emploi, un logement» admis pour le PAV doit être généralisé à tout le canton. Mais cette mesure n'est pas suffisante pour combler le déficit déjà existant de logements.

L'Etat doit donc exiger que tout nouveau projet de construction prévoie une part prépondérante de logements (2/3) sur les activités commerciales et que la quasi-totalité de ceux-là soit destinée à la location.



POUR UN TRIBUNAL DES BAUX GRATUIT

Afin de maintenir la gratuité du Tribunal des baux, les Vaudois doivent voter NON aux prochaines votations. Arguments du président et de la secrétaire générale de l'ASLOCA Vaud.



César Montalto
Avocat et président
Asloca Vaud

D'après les partisans de la nouvelle loi vaudoise sur la juridiction en matière de bail (dont l'entrée en vigueur est prévue au 1er janvier 2011), la suppression de la gratuité devant le Tribunal des baux a pour but principal de décharger cette autorité. Dans la pratique, c'est pourtant l'inverse qui se produira: la suppression ne fera qu'augmenter les litiges entre locataires et bailleurs et multipliera ainsi le recours à la justice.

Depuis que le nombre de logements vacants dans le canton de Vaud a passé, en 2000, sous la barre de 1,5% (qui constitue le seuil en dessous duquel la pénurie est officielle), les conflits entre locataires et bailleurs n'ont cessé d'augmenter (www.obs-logement.vd.ch).

Les raisons sont évidentes: plus le marché est tendu, plus les milieux immobiliers se trouvent en position de force! Au 1er juin 2010, le taux de vacance cantonal était de 0,5%, soit 1627 logements de libres pour tout le canton, dont 978 seulement étaient proposés à la location...

Il est bien révolu le temps où le locataire pouvait encore négocier, lors de la conclusion de son bail, le montant du loyer et le rafraîchissement de son futur logement. Aujourd'hui, si le candidat à la location entend discuter tel ou tel autre point du contrat, le gérant lui fera vite comprendre que la file d'attente des personnes intéressées pour le même objet est longue comme le bras, et que c'est à prendre ou à laisser. Le locataire serait ainsi malvenu de vouloir faire la fine bouche, au risque de voir ce fameux bail lui passer sous le nez.

Face à une telle pression, le locataire va se taire, signer le bail et ne faire valoir ses prétentions (contestation du loyer initial, défauts de la chose louée, etc.) qu'après avoir pris

possession des locaux.

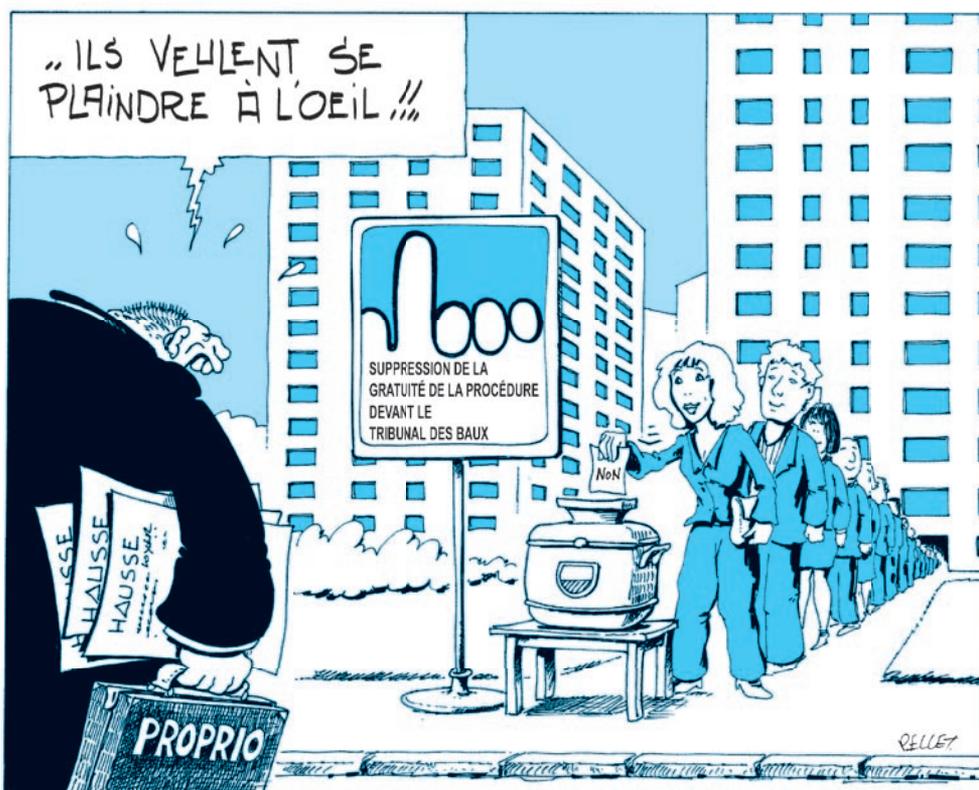
Si la nouvelle loi devait l'emporter sur le référendum lancé par l'ASLOCA Vaud, le locataire devrait dorénavant déboursier plusieurs centaines, voire même quelques milliers de francs pour faire valoir ses droits devant le Tribunal des baux.

En cours de bail, le locataire n'est pas mieux loti. S'il ose demander à son bailleur la réparation de certains défauts, solliciter une baisse ou contester une hausse de loyer, on lui fera rapidement – et une fois de plus – comprendre que s'il n'est pas content, des dizaines d'autres locataires seraient disposés à reprendre son logement aux mêmes conditions, voire même pour un loyer plus élevé. Ce n'est ainsi que par la voie judiciaire qu'il pourra

se faire entendre, à charge pour lui toutefois d'avancer les frais de justice. Payer pour faire valoir ses droits dans un domaine aussi sensible et vital que le logement est tout simplement inadmissible.

Les locataires qui se battent craignent déjà – et à juste titre d'ailleurs – des mesures de représailles de leur bailleur. Si l'on supprime la gratuité de la procédure, ils renonceraient d'autant à saisir le juge et renforceront ainsi encore plus la position dominante des milieux immobiliers, ce qui ne fera qu'augmenter les abus de certains bailleurs et, partant, la surcharge du Tribunal des baux. C.Q.F.D.

N'oubliez pas de voter NON à la loi sur la juridiction en matière de bail, le 26 septembre 2010!



NON À LA SUPPRESSION DE LA GRATUITÉ!



Anne Baehler Bech
Secrétaire générale
Asloca Vaud

La constitution d'un Tribunal des baux (Tbx) gratuit est pour les locataires une avancée sociale. Car là où cette gratuité est acquise, le nombre de locataires qui contestent des abus devant la justice et obtiennent réparation est plus élevé. Les milieux immobiliers le savent et c'est bien pour cela qu'ils la combattent.

Les arguments avancés pour tenter de justifier la suppression de la gratuité de la procédure devant le Tbx sont si peu pertinents qu'ils peinent en effet à masquer le véritable motif de ses partisans, à savoir restreindre l'accès de tous à la justice et en tirer profit. Voyons plutôt:

1. Un Tribunal des baux gratuit coûte trop cher aux contribuables. Ces deux dernières années, le coût du Tbx représentait 0,034% des charges de l'Etat. Plus concrètement, un contribuable, s'acquittant de 10 000 francs d'impôts cantonaux, a payé 6 fr. 20 pour le Tbx en 2009.

L'abandon de la gratuité n'aurait que peu d'effet sur les coûts du tribunal. Aussi sa suppression ne permettrait aux contribuables que d'éco-

nomiser quelques centimes par année. En effet, les frais de justice qui seraient encaissés par le tribunal serviraient d'abord principalement à payer le personnel administratif supplémentaire nécessaire pour tenir cette nouvelle comptabilité. Le fonctionnement du Tbx a assurément un coût, mais il est raisonnable et reste supportable pour tous. Il est payé solidairement par tous les contribuables, indépendamment de son utilisation effective. Il a été voulu gratuit pour ceux qui le saisissent car, dans un domaine aussi essentiel et vital que le logement, il est fondamental que l'on puisse accéder à la justice sans obstacle financier.

2. Le Tribunal des baux est surchargé. Les milieux immobiliers affirment que le Tbx est surchargé parce qu'il est gratuit. Selon eux, la gratuité pousse les locataires à saisir le tribunal pour des cas bagatelles et incite à la quérulence. La suppression de sa gratuité permettrait ainsi de trier le bon grain de l'ivraie et le déchargerait. Indubitablement, les magistrats du Tbx ne chôment pas et le nombre de causes déposées devant le Tbx est à la hausse.

Toutefois, les partisans de la suppression passent comme

chat sur braise sur le fait qu'il y a un lien de cause à effet étroit entre le taux de pénurie et le nombre de causes déposées. Les statistiques à disposition sur le site de l'Observatoire du logement nous démontrent que plus le taux de vacance est bas et plus nombreux sont les litiges devant le tribunal.

Enfin, rappelons que la loi sur le Tribunal des baux permet d'amender une partie qui agit avec témérité, c'est à dire abusivement. Or, de l'aveu même du tribunal, on peut compter sur les doigts de la main, en trente ans d'existence, le nombre de cas où une partie a été condamnée à des dépens. La surcharge du tribunal n'est ainsi à l'évidence pas due à la gratuité de sa procédure mais bien à l'extrême pénurie en logements que nous connaissons actuellement et aux abus des bailleurs. Seul un marché du logement équilibré permettra de réduire le nombre de litiges devant le Tbx.

3. Le tribunal reste accessible à tous. Les milieux immobiliers prétendent que les frais de justice, qui pourraient être demandés, n'empêcheraient pas les locataires à revenu modeste de faire valoir leurs droits car ceux-ci pourraient recourir à l'assistance judiciai-



re. C'est vrai, mais il faut bien savoir que l'assistance judiciaire n'est pas un droit. Il faut la demander. De plus, elle n'est pas automatiquement accordée car elle dépend de l'appréciation de la cause par le juge. Enfin et surtout, elle est remboursable. En d'autres termes, si elle est accordée, c'est un prêt qui permet seulement de différer le paiement des frais de justice. Ce n'est donc, en aucun cas, une alternative crédible à la gratuité de la procédure. La suppression de la gratuité restreindrait l'accès à la justice car les frais judiciaires demandés pourraient être dissuasifs. Une justice à deux vitesses est inacceptable dans un Etat de droit.



Compte tenu de la position dominante des bailleurs, il n'y a pas de protection efficace sans gratuité. Aussi avec l'ASLOCA, votez NON le 26 septembre à la suppression de la gratuité.

NEUCHÂTEL POUR UNE JUSTICE ACCESSIBLE

L'INITIATIVE A ABOUTI



M.-C. Jeanprêtre Pittet
Cheffe service juridique
Asloca Neuchâtel

Avec 4921 signatures déposées le 22 juillet 2010, l'initiative de l'ASLOCA Neuchâtel «Pour une justice accessible aux locataires» a abouti auprès de la Chancellerie.

Par leur signature, les 4921 personnes qui ont soutenu cette initiative ont manifesté leur volonté notamment de doter enfin le canton de Neuchâtel d'un Tribunal des baux pour les litiges en matière de bail à loyer. Il était particulièrement important que cette initiative soit déposée maintenant. La nouvelle procédure fédérale qui va entrer en vigueur le 1er janvier 2011 risque en effet de péjorer la situation du locataire. Et Neuchâtel est pour l'instant le seul canton romand,

avec le Valais, à ne pas disposer d'un Tribunal des baux.

Nous tenons à remercier ici tous ceux qui se sont engagés pour l'aboutissement de cette initiative. Et à fustiger la commune du Locle, qui a attesté puis perdu 127 signatures, dont on ne sait pas encore si elles seront prises en compte. Même si la marge de sécurité semble suffisante (il faut 4500 signatures), ce fait est toutefois inquiétant pour l'exercice des droits démocratiques.

LES TROIS PIÈGES À ÉVITER

En Valais, la permanence de l'ASLOCA est souvent sollicitée par des locataires éprouvant des difficultés à récupérer la garantie de loyer déposée. Astuces pour ne pas se faire piéger.



Pascal Perraudin
Avocat
Asloca Valais

Sur requête du bailleur, le Code des obligations (CO) prévoit que le locataire fournisse des sûretés, afin de garantir l'exécution de ses obligations découlant du contrat de bail. Celles-ci sont diverses: paiement du loyer, paiement des frais accessoires (charges) ou encore remboursement des dommages causés à l'objet du bail. De son côté, la garantie peut être un dépôt d'argent, une mise en gage de papiers-valeurs (titres) ou un cautionnement par un organisme reconnu. La loi prévoit en principe que la garantie doit être effective au plus tard au début du bail. Les parties peuvent cependant convenir de la fournir ultérieurement ou par acomptes réguliers.

Le CO prévoit un plafond équivalent à trois loyers mensuels pour la garantie liée à un bail d'habitation, alors que, pour les locaux commerciaux, aucun maximum n'est prévu, sous réserve d'un abus de droit du bailleur qui exigerait une somme disproportionnée.

Si la garantie est fournie en espèces par le locataire, le bailleur a l'obligation légale



A Martigny, comme ailleurs, il peut s'avérer difficile de récupérer une garantie de loyer surtout si elle a été payée directement au bailleur.

de la séparer de ses propres avoirs, car elle ne lui appartient pas. Cette séparation doit intervenir par le biais de la constitution d'un compte bancaire épargne-garantie de loyer, dont ni le bailleur ni le locataire ne peuvent disposer seuls. En fin de bail, soit les parties n'ont pas de contentieux et d'un commun accord libèrent la garantie, soit elles sont en désaccord et une décision judiciaire sera nécessaire pour cette libération.

1. L'épargne-garantie de loyer. Souvent le bailleur refuse de libérer la garantie, en invoquant principalement des dommages causés à la chose louée dont le locataire est responsable. Or, ce dernier le conteste. Dans un tel cas, le bailleur dispose d'un délai impératif d'une année, dès la restitution des lieux, pour faire valoir judiciairement ses

droits (soit par une poursuite, soit par une action en justice) contre le locataire. Passé ce délai et à défaut d'action du bailleur, la garantie doit être restituée en intégralité au locataire par l'établissement bancaire, sans condition.

2. Directement au bailleur. Mais la situation se corse lorsque le locataire verse la garantie directement au bailleur, soit en main propre (auquel cas il faut au minimum exiger une quittance), soit par virement sur l'un de ses comptes et sans qu'un dépôt conforme aux exigences légales ne soit constitué. Il sera très difficile pour le locataire, en fin de bail, de récupérer son bien (notamment si le bailleur est domicilié à l'étranger). Dans un tel cas, la somme versée par le locataire perd la qualité de garantie et consiste en des loyers payés d'avance. Le locataire

doit considérer qu'il dispose d'un crédit auprès du bailleur et se savoir habilité à compenser ce montant, jusqu'à due concurrence, avec les derniers loyers qui lui restent à payer avant la fin du bail.

3. Le cautionnement. Une dernière alternative existe également en matière de garantie: le cautionnement par un organisme reconnu. Cette solution peut s'avérer utile si le locataire ne peut pas immobiliser plusieurs milliers de francs pour constituer des sûretés. Elle a cependant un coût, sous forme de finance forfaitaire lors de l'établissement de la caution puis de primes annuelles proportionnelles au montant garanti.

Dans tous les cas de figure, nos permanences sont toujours à la disposition des locataires pour les conseiller et les assister.



PERMANENCES ASLOCA — HORAIRES & LIEUX

FRIBOURG

ASLOCA FRIBOURG
CASE POSTALE 18
1774 COUSSET
T: 0848 818 800

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi:
8h30 - 11h15
lundi et jeudi: 13h15 - 16h15
Consultation sur rendez-vous

Permanence sans rendez-vous
Fribourg
Hôpital des Bourgeois
rue de l'Hôpital 2
(côté rue du Criblet)
mercredi: 19h - 20h

Bulle
Réseau Santé et Social de la Gruyère
rue de la Lécheretta 24/ au rez
1^{er} et 3^e lundis du mois: dès 20h

Romont
Café-Restaurant de l'Ange,
Chavannes-sous-Romont
1^{er} et 3^e jeudis du mois: 19h - 20h

Permanence en allemand
sans rendez-vous
Fribourg
avenue Beauregard 13
3^e étage
1^{er} et 3^e jeudis du mois: 18h - 19h

GENÈVE

ASLOCA GENÈVE
RUE DU LAC 12
1207 GENÈVE
T: 022 716 18 00 / F: 022 716 18 05
asloca.geneve@asloca.ch

Permanence sans rendez-vous
lundi-jeudi: 17h - 18h
vendredi: 12h30 - 13h30

Consultations
Les avocats reçoivent également sur
rendez-vous en dehors de ces heures

JURA &

JURA BERNOIS

ASLOCA TRANSJURA
CASE POSTALE 46
2800 DELÉMONT 1
T: 032 422 74 58

Permanence téléphonique
jeudi: 17h - 19h
vendredi: 13h30 - 15h

Consultations
Les avocats reçoivent également sur
rendez-vous en dehors de ces heures

BIENNE & SEELAND

ASLOCA BIENNE
c/o ASLOCA CANTON DE BERNE
CASE POSTALE
3000 Berne 23
Consultations sur rendez-vous
T: 0848 844 844

NEUCHÂTEL

ASLOCA NEUCHÂTEL
RUE DES TERREAUX 1
2000 NEUCHÂTEL
T: 032 724 54 24 / F: 032 724 37 26
aslocane@bluewin.ch

Consultations
Neuchâtel
sur rendez-vous ou par téléphone

La Chaux-de-Fonds
sur rendez-vous
Rue Jardinière 71, Case postale 35
2301 La Chaux-de-Fonds
T: 032 913 46 86 / F: 032 914 16 26

VALAIS

ASLOCA VALAIS
RUE DE L'INDUSTRIE 10
CASE POSTALE 15
1951 SION

Permanence téléphonique
lundi: 9h - 11h
jeudi: 9h - 11h et 14h - 17h
T: 027 322 92 49
mardi: 9h - 11h (T: 079 782 88 51)

Consultations sur rendez-vous
Sion
Rue de l'Industrie 10
(pavillon parking Swisscom)
lundi: 14h - 18h
mercredi: 18h - 20h

Martigny
Rue des Finettes 22 (bâtiment SCIV)
mercredi: 18h - 19h30
T: 027 322 92 49

Monthey
Café du Valais
Avenue de la Gare 63
mardi: dès 18h
T: 024 471 17 01 / 024 471 37 48

Viège
M^e David Gruber
Überbielstrasse 10
2^e et 4^e mercredis du mois: dès 18h
T: 027 946 25 16

VAUD

ASLOCA BROYE VAUDOISE
AVENUE DE LA GARE 9
CASE POSTALE 16
1522 LUCENS
T: 021 906 60 45 / F: 021 906 60 45

Permanence téléphonique
lundi, mercredi: 8h - 11h
Consultations sur rendez-vous

ASLOCA INTERSECTIONS
LAUSANNE
MORGES
RENENS
RUE JEAN-JACQUES-CART 8
CASE POSTALE 56
1001 LAUSANNE
T: 021 617 10 07 / F: 021 617 11 48

Permanence téléphonique
lundi à jeudi:
9h - 12h / 13h30 - 16h30
vendredi:
9h - 12h et 15h - 16h30

Consultations sur rendez-vous
Lausanne
Rue Jean-Jacques-Cart 8
lundi à vendredi
mercredi soir

Morges
Rue de la Gare 3
mardi matin et mardi soir
jeudi matin

Renens
Rue de Lausanne 31B
lundi soir
mardi après-midi
jeudi après-midi

VAUD (SUITE)

ASLOCA LA CÔTE
LES PLANTAZ 13A
1260 NYON
T: 022 361 32 42

Permanence téléphonique
lundi, mardi et jeudi: 8h15 - 10h15
mardi et jeudi: 15h - 17h

Consultations sur rendez-vous
Nyon
Les Plantaz 13a (Gais-Logis)

Rolle
Avenue Général-Guisan 32
lundi après-midi

ASLOCA MONTREUX
EST VAUDOIS
CASE POSTALE 1024
1820 MONTREUX
T: 021 963 34 87 / F: 021 963 34 88

Consultations sur rendez-vous
Aigle, Hôtel de Ville
jeudi: 8h30 - 11h

Montreux
Avenue des Alpes 5
lundi, mardi, mercredi et vendredi:
8h30 - 12h
ainsi que le 1^{er} mardi de chaque
mois: 18h30 - 19h30

ASLOCA NORD VAUDOIS
RUE DES PÊCHEURS 8
CASE POSTALE 92
1401 YVERDON-LES-BAINS
T: 024 426 10 66 / F: 024 423 69 03

Permanence téléphonique
jeudi et vendredi: 14h - 17h

Consultations sur rendez-vous
(entrée: Centre social St-Roch)
lundi: 8h - 12h / 14h - 18h /
19h30 - 21h

ASLOCA VEVEY
LA TOUR-DE-PEILZ
CASE POSTALE 38
1800 VEVEY
T: 021 922 79 62 / F: 021 922 53 62

Consultations sans rendez-vous
Vevey, rue du Simplon 40
lundi: 18h - 20h
jeudi: 17h - 19h
Les avocats reçoivent également
sur rendez-vous

ASLOCA VAUD
RUE JEAN-JACQUES-CART 8
1006 LAUSANNE
T: 021 617 50 36 / F: 021 617 11 48

ASLOCA ROMANDE SECRETARIAT GÉNÉRAL

**N.B.: Le secrétariat romand
ne donne pas de renseignements
juridiques**

RUE DES PÂQUIS 35
CASE POSTALE 2104
1211 GENÈVE 1
T: 022 732 50 20 / F: 022 732 50 22
asloca.romande@asloca.ch

DEMANDE D'ADHÉSION À L'ASLOCA

MADAME MONSIEUR

NOM: PRÉNOM:

DATE DE NAISSANCE: NATIONALITÉ:

ADRESSE:

NPA & LOCALITÉ:

E-MAIL:

TÉLÉPHONE PORTABLE: TÉLÉPHONE PRIVÉ:

ÉTAT CIVIL: CÉLIBATAIRE MARIÉ DIVORCÉ VEUF

LOCATAIRE D'UN: APPARTEMENT LOCAL COMMERCIAL

Je demande mon adhésion à l'ASLOCA et je m'engage à en payer la cotisation annuelle dès réception du bulletin de versement ou à la payer à la réception de l'ASLOCA, en cas de consultation sur place.
Pour plus d'informations concernant les cotisations, veuillez vous adresser à votre section.

LIEU & DATE: SIGNATURE:

**CHANGEMENT D'ADRESSE:
MERCİ DE VOUS ANNONCER
AUPRÈS DE VOTRE SECTION**

NOUVELLE PUBLICATION DE L'ASLOCA

Dans la perspective de l'entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2011 de la Loi fédérale de procédure civile, l'ASLOCA publie un ouvrage qui permet de mieux comprendre les changements annoncés.



Carlo Sommaruga
Secrétaire général
Asloca Romande

Le 1^{er} janvier 2011 entrera en vigueur la Loi fédérale de procédure civile. Cette loi unifiera dans toute la Suisse la procédure des litiges civils. Elle mettra fin aux 26 codes de procédure appliqués jusqu'ici dans chaque canton et demi-canton.

Dans tous les domaines du droit civil, on assiste à des modifications plus ou moins importantes quant à la compétence des tribunaux, au détail des procédures, aux délais, aux recours ou aux mesures d'exécution. Les juges, les avocats, les mandataires professionnellement qualifiés devront abandonner les habitudes judiciaires et leurs réflexes acquis au cours des années.

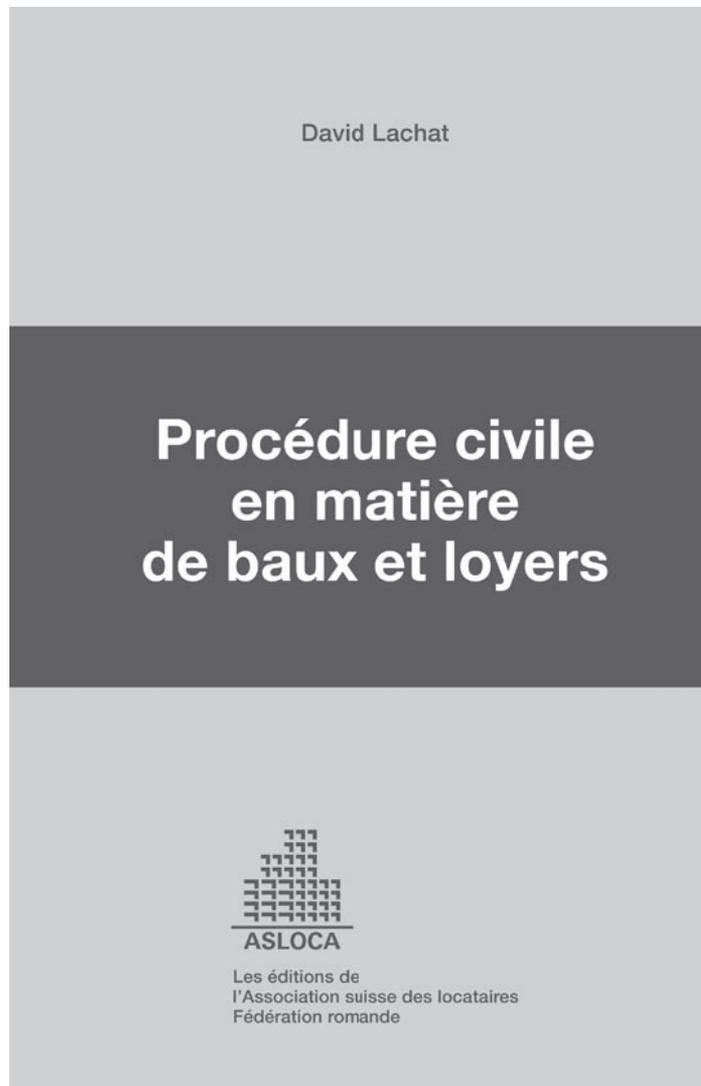
Pour faciliter la phase d'adaptation

Tous les acteurs de la justice seront soumis à une phase difficile d'adaptation. De nombreuses contestations procédurales risquent de voir le jour. En matière de droit du bail, les changements de procédures sont très nombreux.

Les compétences de l'autorité de conciliation ne sont plus les mêmes. Le fardeau de l'introduction de la procédure au tribunal est modifié. Les délais ont également été modifiés et ne sont pas toujours identiques. La procédure d'expulsion en cas de défaut de paiement de loyer des locataires est uniformisée, etc.

Mise en évidence des changements

Pour faire face au mieux à ce défi et permettre aux locataires, aux consultants, aux avocats, aux juges assesseurs et même aux juges professionnels de disposer d'un outil de travail de qualité quant à la procédure des litiges en matière de baux et loyers, l'ASLOCA a décidé de publier un ouvrage portant spécifiquement sur cette matière.



Rédigé par Me David Lachat, avocat, grand spécialiste du droit du bail, l'ouvrage est simple d'accès. Il est un outil complet indispensable dans toutes les bibliothèques des praticiens avisés et des locataires avertis.

L'ouvrage – qui fera référence à l'ensemble de la doc-

trine déjà publiée – répond de manière précise à toutes les questions.

Chaque chapitre aborde dans la perspective d'une procédure un thème spécifique, en lieu et place d'un aride commentaire article par article. L'ouvrage aborde notamment le nouveau mode de fonctionnement et de décision des autorités de conciliation, les procédures en matière de contestation de hausse ou de baisse de loyer, celles relatives aux congés ordinaires et extraordinaires, les délais, la problématique de la preuve et les voies d'appel et de recours.

Disponible dès janvier 2011

Complété par de nombreuses annexes, dont la Loi fédérale et l'ensemble des lois cantonales d'application, l'ouvrage «Procédure civile en matière de baux et loyers» sera disponible début janvier 2011. Vous pouvez souscrire à l'ouvrage au prix avantageux de 35 francs au lieu de 50 francs (+ frais d'envoi).

SOUSCRIPTION

«PROCÉDURE CIVILE EN MATIÈRE DE BAUX ET LOYERS» de DAVID LCHAT

Je commande ___ exemplaire(s) de l'ouvrage «PROCÉDURE CIVILE EN MATIÈRE DE BAUX ET LOYERS», au prix de 35 francs l'exemplaire (au lieu de 50 francs) + frais d'envoi

Raison sociale.....

Nom / Prénom.....

Adresse

NPA / Lieu.....

Date..... Signature.....

A renvoyer à: ASLOCA Romande / case postale 2104 / 1211 Genève 1
ou par fax au 022 732 50 22