

22 juin 2009

Pièce n° 3

**Fédération européenne des associations nationales travaillant avec les sans-abri
(FEANTSA) c. Slovénie
Réclamation n° 53/2008**

**REPLIQUE DE LA FEANTSA AU MEMOIRE DU
GOUVERNEMENT SUR LE BIEN-FONDE**

(TRADUCTION)

enregistrée au Secrétariat le 10 avril 2009



FEANTSA

Secrétariat de la Charte sociale européenne
Direction générale des Droits de l'homme et des
Affaires juridiques
Direction des monitorings
Conseil de l'Europe
F-67075 Strasbourg Cedex

**Fédération européenne des Associations nationales de travail avec les sans-abri
(FEANTSA) c. Slovénie**

**Réponse aux observations du Gouvernement de la
République de Slovénie sur le bien-fondé de la
réclamation n° 53/2008**

Bruxelles, 9 avril 2009

149. La FEANTSA a examiné avec attention les observations des autorités slovènes sur la réclamation collective et entend maintenir sa position. Elle estime que l'Etat défendeur a répondu par des généralités à la plupart des arguments qu'elle a avancés et que les critiques formulées sur des points concrets sont inexactes. La FEANTSA considère également que l'Etat défendeur n'apporte aux initiatives qu'il a prises – et que met en cause la réclamation collective – aucune explication qui les justifierait sous l'angle de la CSER. Dans les pages qui suivent, nous nous intéresserons :

- aux faits – réponses aux différentes critiques de l'Etat défendeur ;
- au droit – résumé des violations alléguées de la CSER.

LES FAITS

(1) Concernant la suppression forcée du droit d'occupation

150. L'Etat défendeur fait valoir, pour se justifier d'avoir retiré le droit d'occupation à un groupe de locataires vulnérables, que ce droit est un « trait caractéristique de l'ancien ordre social – remplacé par un droit locatif ». Le nouveau droit locatif serait prétendument d'une durée indéterminée et assorti d'un loyer social, ce qui devrait garantir aux locataires un niveau élevé de protection. Nous soutenons que l'Etat défendeur n'avance pas d'explications qui, du point de vue de la CSER, justifieraient la suppression du droit d'occupation.

151. La simple affirmation selon laquelle le droit d'occupation était un trait caractéristique de l'ancien ordre social ne justifie pas, à nos yeux, sa suppression. Il s'agissait d'un droit acquis qui conférait à ses titulaires et aux membres de leur famille vivant dans ces appartements un titre juridique sans limitation de durée, transmissible par voie héréditaire. Comme l'explique dans le détail la réclamation collective, le droit d'occupation aurait pu, en tant que droit *sui generis*, demeurer dans l'ordre juridique interne comme un droit civil juridiquement établi, car il aurait été comparable aux autres droits réels (cf. point 95 de la réclamation collective). Si les autorités slovènes avaient malgré tout voulu y mettre fin, elles auraient dû à tout le moins le remplacer par un autre titre juridique ou par un autre droit offrant un niveau de protection égal au droit d'occupation pour régler les problèmes de logement (droit de rachat ou droit à une indemnisation suffisante, par exemple).

152. L'Etat défendeur prétend que le droit d'occupation a été remplacé par un droit locatif : ce n'est pas tout à fait exact. A l'époque où le droit d'occupation a été supprimé, son titulaire avait en règle générale la possibilité de devenir propriétaire, soit du logement qu'il occupait, soit d'un autre appartement, en ce qu'il pouvait bénéficier de conditions avantageuses pour le rachat d'un logement dans le cadre de la privatisation (cf. point 10) – possibilité d'autant plus logique et nécessaire que le droit d'occupation s'apparentait davantage à un droit de propriété qu'à un droit locatif. Ni la doctrine juridique ni la jurisprudence antérieure et postérieure ne l'ont du reste contesté (cf. point 9). De plus, au dire même de la Cour constitutionnelle slovène, le fait que la privatisation des appartements profite aux titulaires du droit d'occupation était non seulement acceptable mais aussi nécessaire, précisément sous l'angle du droit au logement (cf. points 14 et 114). Conformément au souhait des autorités slovènes, le droit locatif ne représentait un substitut au droit d'occupation que pour un groupe de locataires vulnérables, c.-à-d. une minorité marginale qui, contrairement à d'autres anciens titulaires de ce droit, était incapable de devenir propriétaire d'un logement une fois le droit d'occupation supprimé. Tel est bien le principal argument de la réclamation collective de la FEANTSA dans la partie concernant la violation alléguée de l'article E de la CSER.

153. Il ne faudrait pas oublier que les autorités slovènes ont admis, en agissant comme elles l'ont fait, qu'elles avaient failli à leur obligation telle qu'elle ressort du droit au logement à l'égard des membres du groupe de locataires vulnérables qui n'avaient pas la possibilité de devenir propriétaires. Ainsi qu'il a déjà été indiqué, une loi de 1994 a donné aux locataires le droit de racheter un appartement de substitution dans le cadre de l' « option III de privatisation

de logements de substitution », droit ultérieurement révoqué suite aux critiques formulées par certaines municipalités et par la Cour constitutionnelle (cf. points 17, 18 et 21). Les pouvoirs publics n'ont jamais proposé de solution comparable pour pallier ces lacunes et inégalités juridiques, qui ont surgi *a posteriori*. C'est là l'argument majeur de la réclamation collective de la FEANTSA.

(2) Concernant la situation actuelle des locataires d'appartements dénationalisés

154. L'Etat défendeur affirme à tort que l'article 103 de l'actuelle loi sur le logement (ci-après, la « loi LL-1 ») ne prévoit que douze motifs constitutifs d'une faute que peut invoquer le propriétaire pour résilier le contrat de bail. En réalité, il en énonce treize, car outre les douze motifs mentionnés au premier paragraphe de cet article, il en existe un autre au paragraphe 5, comme le précise clairement le texte-même de la loi. La FEANTSA tient à répéter qu'elle juge considérable (par rapport à la loi sur le logement en vigueur entre 1991 et 2003 – ci-après, la « loi LL/91 ») l'augmentation du nombre de motifs d'expulsion des locataires, qui sont passés de neuf à treize, alors que la loi sur les relations en matière de logement (avant 1991) n'en prévoyait que trois.

<p>Loi sur le logement - 2003</p> <p>article 103, paragraphes 1 et 5 (motifs pouvant donner lieu à résiliation du bail pour faute)</p>	<p>Loi sur le logement - 1991</p> <p>article 53, par. 1 (résiliation d'un contrat de bail)</p>	<p>Loi sur les relations en matière de logement - 1982</p> <p>Chapitre V – Rupture de liens en matière de logement article 56, par. 1</p>
<p>(1) Le propriétaire a la faculté de résilier le bail pour les motifs ci-après constitutifs d'une faute:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. le locataire ou les personnes qui habitent avec lui cause(nt) (par l'usage qu'ils en font) des dégradations importantes au logement ou aux parties communes d'une résidence ou d'un immeuble d'appartements; 2. le locataire exerce dans le logement une activité pour laquelle il n'a pas obtenu d'autorisation ou contraire aux termes de celle-ci; 3. le locataire n'entretient pas le logement conformément aux règles énoncées à l'article 125 de la présente loi (section relative au locataire); 4. le locataire n'acquitte pas le loyer ou charges y afférentes dans le délai prévu par le bail ou, si aucun délai n'est fixé, dans les 60 jours à réception de la facture; 5. le locataire ou une personne habitant avec lui enfreint manifestement, par l'usage qu'il fait du logement, les règles de voisinage précisées dans le règlement de l'immeuble ou perturbe gravement d'autres résidents dans la jouissance paisible de leur logement; 6. le locataire effectue des travaux dans le logement ou modifie les équipements préinstallés sans l'accord préalable du propriétaire, sauf cas visés à l'article 97 de la présente loi; 7. une ou plusieurs personnes autres que le locataire, non mentionnées dans le contrat de bail, utilisent le logement pendant plus de 60 jours sur une période de trois mois sans l'accord du propriétaire; 8. le locataire sous-loue le logement sans l'accord du propriétaire, exigé par l'article 84 de la présente loi; 9. le locataire n'autorise pas l'accès au logement dans les cas visés au troisième alinéa des articles 94 et 99 de la présente loi; 10. le locataire ne prend pas 	<p>(1) Le propriétaire a la faculté de résilier le bail pour les motifs ci-après constitutifs d'une faute:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le locataire ou les personnes qui habitent avec lui font de l'appartement un usage contraire à la loi et au contrat de location; - le locataire ou les personnes qui habitent avec lui cause(nt) des dégradations importantes au logement ou aux parties communes d'une résidence ou d'un immeuble d'appartements; - le locataire n'acquitte pas le loyer ou les charges y afférentes pendant deux mois consécutifs ou pendant deux des douze derniers mois; - le locataire ou une personne habitant avec lui perturbe fréquemment et gravement, par l'usage qu'il fait du logement, les autres résidents dans la jouissance paisible de leur logement; - le locataire effectue des travaux dans le logement ou modifie les équipements préinstallés sans l'accord préalable du propriétaire; - une ou plusieurs personnes autres que le locataire, pour lesquelles le propriétaire est en droit de refuser de conclure une annexe au bail, utilise(nt) le logement pendant une période de 30 jours; - le locataire sous-loue le logement sans l'accord du propriétaire ou réclame pour la sous-location un loyer plus élevé que celui indiqué à l'article 49 de la présente loi; - le locataire n'autorise pas l'accès au logement dans les cas visés à l'article 47 et au troisième alinéa de l'article 44 de la présente loi; - le locataire ou une personne qui habite avec lui exerce une activité illégale dans le logement ou y exerce une activité légitime mais contraire à l'article 50 de la présente loi. 	<p>(1) Le bailleur peut mettre fin au contrat de location pour les motifs suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - le titulaire du droit d'occupation, ou les personnes qui habitent avec lui fait (font) de l'appartement un usage contraire aux clauses prévues par le bailleur et par le règlement de l'immeuble, ou cause(nt) des dégradations au logement, aux parties communes ou aux équipements préinstallés; - le titulaire du droit d'occupation n'acquitte pas les frais d'entretien ou autres charges y afférentes inscrites par les textes de loi en matière de gestion locative et ce, pendant trois mois consécutifs ou pendant trois mois au cours des deux dernières années, sauf disposition prévoyant une période plus longue; - le titulaire du droit d'occupation ou une personne habitant avec lui perturbe, par l'usage qu'il fait du logement, les autres résidents dans la jouissance paisible de leur logement.

<p>possession du logement ou ne commence pas à y résider dans les 30 jours suivant la conclusion du bail, sans motif valable;</p> <p>11. le locataire et les personnes mentionnées dans le contrat de bail cessent d'utiliser le logement et n'y habitent plus depuis trois mois consécutifs;</p> <p>12. le locataire fournit de faux renseignements pour obtenir le droit à une aide au logement en application de l'article 121 de la présente loi.</p> <p>(5) Si le locataire d'un logement social, son conjoint ou une personne vivant avec lui dans une relation durable hors mariage, possède un logement ou un immeuble d'habitation convenable, le propriétaire peut mettre fin au contrat de bail.</p>		
---	--	--

155. L'affirmation de l'Etat défendeur selon laquelle, aux termes de la nouvelle loi LL-1, « le contrat de bail ne peut être résilié pour cause d'accroissement du nombre des membres de la famille du locataire » ne correspond pas à la vérité. Le texte ne contient aucune disposition de ce genre ; et l'Etat défendeur ne fournit en l'espèce aucune citation. Le fait que le paragraphe 2 de l'article 91 de la loi LL-1 oblige le propriétaire à établir un avenant au contrat de bail si le nombre de personnes à charge du locataire augmente n'est pas critiquable; néanmoins, ledit article n'interdit pas l'expulsion du locataire lorsque le propriétaire ne respecte pas son obligation légale et ne consent pas à l'augmentation du nombre de locataires. D'après l'alinéa 7 du par. 1^{er} de l'article 103, l'augmentation du nombre d'occupants d'un appartement sans le consentement du propriétaire constitue un motif d'expulsion, bien que le propriétaire soit pourtant tenu de donner son accord en vertu de l'article 91 par. 2 de la loi LL-1. Les dispositions du paragraphe 2 de l'article 91 et du paragraphe 1^{er} de l'article 103 de la loi LL-1 sont donc contradictoires, et ce aux dépens des locataires.

Art. 91, par. 2, loi LL-1	Art. 94, al. 8, loi LL-1	Art. 103 par. 1, al. 7, loi LL-1
(2) Le propriétaire a l'obligation d'établir, à la demande du locataire, un avenant au contrat de bail en cas d'augmentation du nombre de personnes dont le locataire est légalement tenu d'assurer l'entretien, ainsi que pour toute autre personne dès lors que l'appartement demeure adapté au nombre d'occupants envisagé.	Le locataire doit: ... - proposer au propriétaire d'établir un avenant au contrat de location en cas de modification du nombre d'occupants du logement.	(1) Le propriétaire peut mettre fin au contrat de bail pour les motifs ci-après constitutifs d'une faute: ... 7. si une ou plusieurs personne(s), non indiquée(s) dans le contrat de bail occupent le logement pendant plus de 60 jours au cours d'une période de trois mois, sans l'accord du propriétaire;

156. La FEANTSA soutient par ailleurs que l'article 103 par. 1, al. 11, de la loi LL-1, aux termes duquel l'absence des locataires pendant plus de trois mois constitue un motif d'expulsion, est inopportun. Si la loi avance effectivement certains motifs disculpatoires, ils concernent toutefois des situations extraordinaires qui ne suppriment pas le risque d'expulsion lorsque, par exemple, le locataire et sa famille font un déplacement plus long que le délai fixé. La justification invoquée par l'Etat défendeur lorsqu'il affirme qu'une telle disposition était nécessaire pour faire face à la pénurie de logements sociaux en République de Slovénie est elle aussi dénuée de fondement. Etant donné en effet que le motif d'expulsion précité vaut également pour les appartements dénationalisés, la disposition en question ne permet en rien d'augmenter le parc de logements sociaux disponibles, puisque le propriétaire n'est pas tenu, après l'expulsion du locataire, de relouer son bien moyennant un loyer social. Si l'on considère les appartements détenus par des propriétaires privés, le loyer social semble être une exception propre aux logements dénationalisés qui ne se conçoit qu'aussi longtemps que leurs occupants sont d'anciens titulaires du droit d'occupation. Tous les autres appartements dénationalisés sont loués au taux du marché.

157. La FEANTSA entend aussi souligner que l'absence de nettoyage d'un appartement ou des parties communes d'un immeuble constitue un motif d'expulsion inédit dans l'ordre juridique slovène. Il en va de même pour le défaut d'entretien d'un appartement, conformément aux conditions prévues par le règlement d'application visé à l'article 125 de la loi LL-1 (art. 103 par. 1, al. 3, de la loi LL-1), à savoir le règlement établissant les normes d'entretien des immeubles d'habitation et appartements (Journal officiel de la République de Slovénie n° 20/2004 du 4 mars 2004). D'après ce texte, l'obligation d'entretien qui incombe au locataire recouvre le nettoyage de l'appartement, des parties communes d'un immeuble d'habitation et du terrain. L'article 6 précise que les travaux d'entretien auxquels sont astreints les locataires et qui se trouvent énoncés dans la colonne 7 des tableaux 1 et 2 de l'annexe au règlement, comprennent le nettoyage régulier des caves et sous-sols, des escaliers communs, des cages d'ascenseurs, des boîtes aux lettres, des éventuelles signalisations lumineuses dans les garages communs, des éventuels égouts installés dans les cours, des fosses sanitaires, des places de parking, des allées conduisant à la bâtisse, des bancs de jardin, des bacs à fleurs, des lanternes et des poubelles ; à l'intérieur de l'appartement, ils imposent le nettoyage régulier du balcon et des balustrades, des appuis de fenêtre, des clôtures de terrasses, des fenêtres, murs, plafonds, sols, éviers, toilettes, baignoires, hottes et ventilateurs. Si le locataire ne s'acquitte pas de l'une de ces tâches ainsi que de nombreuses autres, il manque à son obligation d'« entretenir » l'appartement, ce qui constitue un motif légal d'expulsion.

158. D'autre part, l'affirmation de l'Etat défendeur selon laquelle le propriétaire ne peut demander au locataire de s'installer dans un logement de remplacement qu'à titre exceptionnel ne correspond pas à la réalité. Comme expliqué précédemment, le droit slovène permet au propriétaire d'un appartement de résilier le bail à tout moment dès lors qu'un logement de remplacement est proposé au locataire en lieu et place (ancien article 56 de la loi LL/91, devenu l'article 106 de la loi LL-1). Cela signifie que le propriétaire peut demander au locataire de quitter son appartement pour s'installer dans un logement de remplacement. Ce droit des propriétaires de déplacer à leur gré des locataires est nouveau et particulièrement perturbant

pour le groupe de locataires vulnérables car ils vivent dans leur logement depuis des décennies et ont investi des sommes considérables pour l'aménager selon leurs besoins et leurs goûts. Avant la réforme du logement, ces locataires bénéficiaient du droit d'occupation, et nul ne pouvait les faire déménager contre leur volonté; en 1996, les nouveaux propriétaires privés d'appartements se sont vu accorder cette possibilité (comme expliqué en détail aux points 12, 17, 20 et 97). Il est donc faux de dire que cette situation ne concerne que des cas exceptionnels. La loi ne mentionne aucune exception et le paragraphe 3 de l'article 106 indique expressément que le propriétaire qui demande pour la première fois à un locataire de déménager n'est pas tenu de se justifier.

Article 106 (Motifs de résiliation du bail non constitutifs d'une faute)	
(1)	Le propriétaire ne peut résilier un contrat de bail pour des motifs non spécifiés à l'article 103 de la présente loi ou dans le contrat de bail qu'à la condition de fournir au locataire un logement de remplacement.
(2)	La situation du locataire ne doit pas s'en trouver aggravée : outre la définition contenue à l'article 10 de la présente loi, est considéré comme un logement convenable celui qui, par rapport au logement actuel, n'entraîne pas de détérioration significative des conditions de logement du locataire et des personnes qui y vivent avec lui.
(3)	Il ne peut être mis fin qu'une seule fois, sans raison valable, au contrat de bail d'un locataire dans les conditions indiquées au premier paragraphe du présent article. Parmi les raisons valables figurent les besoins du propriétaire ou des membres de sa famille proche en termes de logement, ainsi que l'impossibilité de demeurer dans le logement pour des raisons objectives liées à l'appartement lui-même (démolition envisagée, changement d'objet de tout l'immeuble, menace pour la sécurité du logement et autre). S'agissant des besoins du propriétaire ou de ses proches en termes de logement, sont plus particulièrement pris en compte l'augmentation du nombre de membres de sa famille proche et l'augmentation du nombre de ménages, au regard des critères d'adéquation indiqués à l'article 10 de la présente loi.
(4)	La restriction énoncée au précédent paragraphe ne s'applique pas aux logements appartenant à une municipalité, à une association immobilière à but non lucratif, à une caisse de logement social ou à l'Etat, dès lors que l'échange obéit à un souci d'occupation rationnelle du parc de logements – il doit alors s'accompagner de l'offre d'un logement au locataire, conformément au deuxième paragraphe du présent article.
(5)	Les frais de relogement sont à la charge du propriétaire.
(6)	En cas de litige, les tribunaux se prononcent sur l'adéquation du logement de remplacement dans le cadre d'une procédure civile.

159. La garantie donnée implicitement par les autorités slovènes selon laquelle les membres de la famille jouissent du droit de maintien dans les lieux au décès du locataire est contredite par les faits. Certes, l'article 109 de la loi LL-1 le prévoit expressément mais, comme souligné précédemment, les juridictions nationales ordinaires ont toujours rejeté le recours à cette disposition pour les appartements dénationalisés. Notre propos ne vise pas ici le fait que, dans l'ordre juridique slovène, les rapports locatifs sont généralement transmissibles par voie héréditaire; ce que nous entendons souligner, c'est que les autorités slovènes (en l'occurrence, les tribunaux ordinaires compétents en matière de relations locatives et d'expulsions) refusent précisément aux membres du groupe de locataires vulnérables le droit, au décès du locataire, de reprendre le contrat de bail dont ils héritent (alors qu'elles l'accordent à d'autres locataires relevant de leur compétence) (cf. points 25 et 101). L'Etat défendeur ne conteste pas que la Cour suprême ait, en 2005, pris position en ce sens, mais affirme implicitement qu'une seule décision ne saurait affecter l'ensemble de la jurisprudence. C'est inexact. Depuis que l'arrêt en question a été publié sur un site Internet judiciaire, les tribunaux ordinaires l'ont suivi dans toutes les affaires concernant des appartements dénationalisés. La réclamation collective (cf. point 42) a du reste attiré l'attention sur le fait que la Cour suprême, qui est de par la loi responsable de l'uniformité de la jurisprudence, avait adopté cette position malgré un recours exercé par l'Association nationale des locataires – les courriers échangés à ce sujet sont joints au présent document. Qui plus est, la Cour suprême a réaffirmé par la suite son point de vue dans plusieurs autres affaires, notamment l'arrêt II Ips 616/2005 du 17 janvier 2008. Depuis 2005, les membres du groupe de locataires vulnérables n'ont plus bénéficié du droit d'hériter du

bail. La limitation définitive de la durée de ce dernier signifie qu'au décès du locataire – ancien titulaire du droit d'occupation –, les membres de sa famille ne peuvent plus continuer à bénéficier du contrat de bail à loyer social. Les loyers ordinaires n'étant pas régis par le droit slovène, cet événement tragique s'accompagne nécessairement de l'expulsion du reste de la famille (qu'il s'agisse de jeunes enfants ou du conjoint âgé), car les intéressés ne peuvent acquitter le loyer excessivement élevé qui leur est demandé – si tant est qu'on leur en propose un. C'est ainsi que s'est irrévocablement créé le problème à long terme du groupe de locataires vulnérables occupants des appartements dénationalisés.

Pièce jointe n° 1:

- Correspondance entre la Cour suprême de la République de Slovénie et l'Association des locataires de la République de Slovénie (affaire Kuret c. Kosina).

160. Enfin, la FEANTSA réfute la remarque de l'Etat défendeur qui laisse entendre que notre affirmation quant à la nature conflictuelle des relations entre propriétaires et locataires d'appartements dénationalisés relève d'une simple généralité. Cette affirmation repose sur des rapports établis par l'Association nationale des locataires, ainsi que sur des déclarations explicites émanant d'institutions tant nationales qu'internationales (cf. points 27, 32 – 44). On relèvera d'ailleurs que de nombreux locataires d'appartements dénationalisés ont saisi la Cour européenne des droits de l'homme. Avec l'accord des plaignants, l'Association nationale des locataires a communiqué à la FEANTSA un descriptif des affaires soumises à la Cour. Nous en avons joint copie au présent document afin de montrer comment ces situations sont vécues par les plaignants dans leur vie quotidienne et quel est l'impact de ces dispositions sur leur vie sociale.

Pièce jointe n° 2:

1. Dossier Primož Kuret,
2. Dossier Dunja Marguč,
3. Dossier Ivanka Bertoncej,
4. Dossier Ljudmila Brglez,
5. Dossier Ema Kugler,
6. Dossier Cornelia Berger – Krall,
7. Dossier Dušan Milič,
8. Dossier Drago Logar,
9. Dossier Slavica Jerančič
10. Dossier Dolores Zalar

(3) Sur l'augmentation des loyers

161. Après avoir étudié avec attention les observations de l'Etat défendeur et la réglementation nationale en matière locative, la FEANTSA souhaite revenir plus en détail sur la façon dont les loyers sociaux réclamés aux locataires d'appartements dénationalisés ont été majorés. Nous avons ci-après partiellement corrigé nos précédents calculs en nous fondant sur une analyse réalisée par l'Association nationale des locataires, jointe au présent document, qui examine précisément comment les loyers demandés au groupe de locataires vulnérables ont été augmentés depuis 1992.

162. Aux termes de la réglementation nationale, le loyer social devait toujours être un pourcentage de la valeur de l'appartement (niveau du loyer social), elle-même réglementairement déterminée, selon la formule suivante: valeur de l'appartement = superficie x nombre de points x valeur du point x indice de correction. Les pouvoirs publics ont relevé le loyer social en modifiant les règles de façon à peser sur l'un ou l'autre des éléments de l'équation servant au calcul du loyer: soit ils augmentaient les taux, soit ils redéfinissaient les éléments du calcul.

163. En 1995, les pouvoirs publics ont fait passer la valeur du point utilisé pour calculer la valeur de l'appartement de 1,88 DEM à 3,75 DEM. Ce faisant, le loyer social des locataires vulnérables s'est trouvé une première fois majoré de 99% (et non de 117%, comme nous l'avons affirmé au point 19).

164. En 2000, la réglementation en matière locative a de nouveau changé. Différents modes de calcul du loyer social ont été mis en place, en fonction du droit de propriété, de l'ancienneté de l'appartement, du statut du locataire et de la date à laquelle le contrat avait été signé. Les loyers demandés au groupe de locataires vulnérables devaient augmenter progressivement au cours des quatre années suivantes. Le taux du loyer social pour les appartements vieux de plus de 60 ans devait passer de 2,90% à 2,54% et, pour les appartements de moins de 60 ans, de 2,90% à 3,81%. L'application de ce mode de calcul pourrait faire baisser le loyer de 12,4% pour les appartements de plus de 60 ans, de sorte que le nouveau loyer n'augmenterait pas de plus de 74% par rapport au loyer original en place depuis 1995. Pour les appartements de moins de 60 ans, le nouveau système entraînerait une hausse de 31% par rapport au loyer précédent; en d'autres termes, la nouvelle hausse, cumulée avec celle de 1995, représenterait une augmentation de 162% par rapport au taux de 1995 (et non de 50% et 226% comme indiqué au point 22). Mais avant même que ce nouveau système ne soit mis en place, d'autres changements ont été apportés à la législation relative au logement, qui se sont traduits par des augmentations de loyer pour les deux catégories de locataires précitées.

165. C'est d'abord la Cour constitutionnelle slovène qui, en 2003, a modifié les dispositions des textes alors en vigueur, comme expliqué au point 23. La valeur du point utilisé pour calculer la valeur de l'appartement a été portée de 3,75 DEM à 2,63 € (5,13 DEM). Le loyer a ainsi progressé de 37% par rapport à celui demandé avant les modifications en question; avec les précédentes augmentations, le plafond du loyer social a fait un bond de 258% par rapport au montant arrêté jusqu'en 1995.

166. L'année 2003 a vu ensuite l'adoption de la nouvelle loi sur le logement (cf. point 24). Le nouveau système qu'elle institue pour le calcul des loyers a été mis en place progressivement, pour être pleinement opérationnel au 1^{er} janvier 2007. La nouvelle loi a instauré un mode de calcul et un taux unique pour le loyer social, lequel a été relevé de 4,69%. Pour les locataires d'appartements de plus de 60 ans, la hausse du loyer a représenté une progression de 85% par rapport à ce qu'ils payaient avant l'entrée en vigueur de la loi LL-1 (le taux ayant été relevé de 2,54 à 4,69%); pour les locataires d'appartements de moins de 60 ans, le loyer a augmenté de 23% par rapport à la période antérieure à la loi LL-1 (le taux étant passé de 3,81 à 4,69%). Pour ces deux catégories de locataires, le loyer a fait un bond de 341% par rapport au loyer d'origine pratiqué jusqu'en 1995.

167. Cette augmentation générale à laquelle a donné lieu la nouvelle loi sur le logement n'a pas empêché de nouvelles hausses du loyer social dans certains cas. La nouvelle loi LL-1 autorise les municipalités à mettre en place une « taxe d'aménagement » qui peut faire grimper le loyer social actuel de 43%. En additionnant toutes les autres majorations, le pourcentage total d'augmentation par rapport au loyer d'origine perçu avant 1995 s'élève à 531%. Comme l'admet l'Etat défendeur, certaines municipalités ont déjà introduit cette taxe. Dans l'étude jointe au présent document, l'Association nationale des locataires attire l'attention sur le fait que le nouveau système d'évaluation des appartements offre encore un autre moyen de majorer les loyers. Les pouvoirs publics ont ainsi, dans le cadre de la nouvelle loi sur le logement, donné aux propriétaires la possibilité de solliciter une réévaluation de leur bien et de déterminer le taux du loyer en conséquence. Le nouveau système d'évaluation n'exclut pas les investissements réalisés par les locataires dans les appartements qu'ils occupent, ce qui peut se traduire par une hausse du loyer. Les appartements dénationalisés sont d'autant plus touchés qu'ils sont généralement anciens et qu'ils ont été rénovés et modernisés par les locataires depuis la seconde Guerre mondiale. Dans certains cas, les propriétaires peuvent être autorisés à porter le loyer à plus de 10,00 € du mètre carré par an. Avec la taxe d'aménagement, cette augmentation peut aboutir à un loyer de 14,30 € du mètre carré par an.

168. L'étude précitée de l'Association nationale des locataires montre que, si l'on appliquait les règles en vigueur en 1992, le loyer social des appartements dénationalisés devrait être

compris entre 2,50 et 5,00 € du mètre carré, alors qu'avec le nouveau système d'évaluation et l'instauration de la taxe d'aménagement, il n'atteindra pas moins de 30 à 35 € du mètre carré par an - résultat obtenu à partir de la formule officielle utilisée pour calculer le loyer social (cas fictifs).

169. La FEANTSA tient à souligner que les calculs ci-dessus n'incluent pas l'inflation, qui ne joue ici aucun rôle. La réglementation en matière locative a, de tout temps, établi le montant du loyer social en devises étrangères: jusqu'en 2003, il était exprimé en marks allemands (DEM) et, depuis 2003, l'euro (€) a pris le relais. Cela étant, l'inflation correspond à la dévaluation de la monnaie nationale, c.-à-d., jusqu'au 31 décembre 2006, le tolar slovène (SIT). Si les pouvoirs publics ont établi les loyers en devises étrangères, c'était précisément pour maintenir leur valeur réelle. En République de Slovénie, l'épargne en devises étrangères était généralement perçue comme une manière de préserver la valeur réelle de l'argent.

170. La majorité des données concrètes présentées dans la réponse de l'Etat défendeur à propos du montant des loyers et de ses augmentations sont invérifiables, faute d'explications détaillées. Nous réfutons les assertions de l'Etat défendeur sur les hausses de loyer basées sur une analyse non fournie; nos affirmations reposent sur un examen détaillé de la réglementation en matière locative auquel s'est livrée l'Association nationale des locataires. La FEANTSA n'est par ailleurs pas en mesure de porter un avis sur ce que soutient l'Etat défendeur quant au lien entre le montant moyen du loyer social et le salaire moyen, en ce qu'il ne dit pas quelle méthode il a employée pour ses calculs, comment il définit le revenu moyen et à quelle période il se réfère. Il faut savoir qu'il n'existe pas, en Slovénie, de système normalisé ou réglementé de contrôle des taux moyens du marché et des loyers sociaux; aussi, la FEANTSA a-t-elle quelques doutes quant à l'exactitude des informations fournies. De plus, elle ne peut se prononcer sur l'étude intitulée "Composantes d'un loyer non lucratif et poids de ces composantes dans la valeur d'un appartement", l'Etat défendeur ne l'ayant mise ni à notre disposition, ni à celle du public. Selon ce qu'il en sait de l'Association nationale des locataires, cette étude traiterait des profits à réaliser par les investisseurs grâce aux loyers sociaux afin d'inciter les capitaux privés à se tourner vers la construction de logements sociaux - ce qui, de l'avis de la FEANTSA - ne concerne pas le problème des appartements dénationalisés. Ceux-ci ne sont pas sujets aux investissements de capitaux privés dans la construction de logements sociaux. Cette mesure intéresse plutôt les appartements qui ont été transférés du secteur public au secteur privé dans le cadre de la réforme du logement. Le loyer social devait être ici l'un des instruments qui permettrait de protéger durablement la situation des locataires au regard du logement et qui, en même temps, compenserait la suppression du droit d'occupation.

171. Ici, la FEANTSA tient à souligner une fois encore que la réclamation collective ne porte pas tant sur le simple montant des loyers que sur le fait que les pouvoirs publics ne reconnaissent ni ne garantissent leur pérennité et leur stabilité à long terme. Comme l'a fait remarquer l'Association nationale des locataires dans l'analyse jointe au présent document, la Cour constitutionnelle slovène a refusé d'accorder aux locataires une quelconque protection d'ordre constitutionnel en ce qui concerne le montant des loyers; les pouvoirs publics, quant à eux, dans tous les gouvernements qui se sont succédés, les ont augmenté de manière imprévisible et à leur guise. La Cour constitutionnelle s'est expressément opposée à ce que les droits acquis des locataires concernant les montants des loyers soient protégés (dans la réclamation collective nous avons attiré l'attention sur ce point aux paragraphes 23, 83 et 165); elle a considéré que le montant du loyer social n'était pas une question constitutionnelle et ne relevait donc pas de sa compétence (points 40 et 82 de la réclamation). De leur côté, les pouvoirs publics ne cessent de modifier la réglementation en matière locative en augmentant les loyers comme bon leur semble, sans aucune raison valable.

Pièce jointe n° 3:

- Analyse de la hausse des loyers exigés pour les appartements dénationalisés entre 1992 et 2009.

(4) Sur les modèles actuels de privatisation de logements de substitution et le nombre de locataires appartenant au groupe vulnérable

172. L'Etat défendeur soutient que seuls 4 700 appartements occupés par d'anciens titulaires du droit d'occupation sont revenus aux mains de leurs propriétaires d'origine ou de leurs héritiers. Sur ce total, moins de 1 500 seraient toujours occupés par des locataires, les autres ayant prétendument saisi l'opportunité offerte par la privatisation de logements de substitution. La FEANTSA s'interroge sur l'exactitude de ces chiffres : d'après nos informations, les données relatives à la restitution des appartements occupés n'ont jamais été rassemblées. Nous pensons donc que les chiffres avancés par l'Etat défendeur sont des estimations.

173. La FEANTSA estime à environ 6 000 le nombre d'appartements qui ont été restitués (dénationalisés) *in integrum* et qui étaient occupés par d'anciens titulaires du droit d'occupation. Il ressort du dernier rapport officiel publié par les autorités slovènes sur la dénationalisation (16^e rapport sur la mise en œuvre de la loi de dénationalisation établi par le ministère de la Justice, consultable sur son site Internet), et plus particulièrement des tableaux 5, 9 et 10, que :

- les demandes de dénationalisation d'appartements ont porté sur une superficie totale de 789 437 mètres carrés (le ministère de la Justice ne détaille pas le nombre d'appartements revendiqués et restitués, mais présente la superficie totale des appartements réclamés);
- au 30 juin 2001, les dossiers sur lesquels il a été statué représentaient une superficie de 663 949 (84,10%) mètres carrés, dont 608 877 (91,71%) ont été attribués aux plaignants;
- dans les décisions favorables aux plaignants, 366 483 mètres carrés (60,19%) ont été restitués en nature (par partages de propriété, octroi d'un droit de propriété ou restitution du titre de propriété et de la jouissance).

Le recensement de 2002 (consultable sur le site Internet du Bureau national des statistiques de la République de Slovénie) fait par ailleurs apparaître que la superficie moyenne des appartements situés dans des immeubles à habitations multiples construits avant 1945 est de 59,26 mètres carrés (soit une superficie totale de 2 122 120 mètres carrés pour 35 809 appartements). Cette superficie moyenne est réaliste car ce sont surtout les appartements loués non occupés par leurs propriétaires, c.-à-d. la plupart des appartements des immeubles d'habitation, qui ont fait l'objet d'une nationalisation. Il résulte également dudit recensement que le taux d'occupation des logements est, en Slovénie, de 85,5% (sur 777 772 logements, 665 111 sont occupés de façon permanente).

Les données ci-dessus permettent de tirer les conclusions suivantes :

- le nombre total d'appartements qui ont fait l'objet d'une demande de dénationalisation se situe très probablement autour de 13 000 (compte tenu de ce que la superficie totale réclamée était de 789 437 mètres carrés et que la superficie moyenne des appartements loués construits avant 1945 était de 59,26 mètres carrés) ;
- le nombre total d'appartements qui ont été dénationalisés, soit moyennant le versement d'indemnités pécuniaires, soit par restitution *in integrum* est, selon toute vraisemblance, de l'ordre de 11 900, (étant donné que 13 000 demandes ont été introduites et que 91% d'entre elles ont été satisfaites, ce pourcentage étant de 84% jusqu'en 2001) ;
- le nombre total d'appartements qui seront restitués *in integrum* après dénationalisation devrait sans doute atteindre 7 100 (puisque l'on dénombre en tout 11 900 logements dénationalisés et que le pourcentage de restitution *in integrum* est de 60,19%) ;
- le nombre total d'appartements qui seront restitués *in integrum* et qui étaient occupés, à l'époque de la dénationalisation, par d'anciens titulaires du droit d'occupation s'élève en toute probabilité à 6 000 (compte tenu de ce que le nombre total d'appartements dénationalisés qui ont été restitués *in integrum* est estimé à 7 100 et que le taux d'occupation des logements est de 85,51%).

174. La FEANTSA voudrait par ailleurs revenir sur la déclaration implicite de l'Etat défendeur, selon laquelle environ 3 200 familles de locataires occupant des appartements dénationalisés ont réussi à régler leur problème de logement grâce au processus de privatisation d'un logement de substitution. Nous n'avons aucune raison de douter de la véracité des données fournies par le ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire ; depuis 1994, 2 566 décisions favorables ont effectivement été rendues à l'égard de locataires souhaitant user de leurs droits issus de l'option de privatisation d'un logement de substitution, 394 autres demandes sont en instance et quelque 250 autres devraient encore être formées. Pour autant, le fait que le ministère ait rendu une décision favorable quant à la privatisation d'un logement de substitution à l'égard d'un plaignant individuel ne signifie pas que le locataire de l'appartement dénationalisé en question ait réellement profité de ce droit, et qu'il ait acheté un appartement de substitution et libéré celui qu'il louait. Dans ces dossiers de privatisation, le ministère rend d'abord une décision préliminaire et déclaratoire dans laquelle il indique au demandeur la somme qui lui reviendrait s'il décidait d'acheter lui-même l'appartement et de libérer celui qu'il louait. Cela ne signifie pas pour autant que le locataire choisira cette solution.

175. La FEANTSA entend souligner que, même si les données et estimations présentées par l'Etat défendeur concernant le groupe de locataires vulnérables se révèlent exactes, la réclamation collective conserve toute sa pertinence. Il s'agit d'une question de principe et les arguments que nous avons fournis visent à dénoncer le fossé qui sépare, d'une part, la réglementation et la pratique des autorités slovènes et, d'autre part, la CSER. Le principal argument que fait valoir la réclamation est que les pouvoirs publics ont placé, de manière rationnelle, un groupe bien précis de la population devant un problème de logement à long terme qu'il n'avait pas auparavant. Cette critique vaut non seulement pour tous les locataires qui ne peuvent régler leur problème de logement dans les circonstances actuelles (moins de 1 500 familles selon les estimations des pouvoirs publics, plus de 3 000 d'après la FEANTSA), mais aussi pour tous ceux qui ont été contraints de le régler une seconde fois en raison de l'intervention des pouvoirs publics, même si c'était par la voie de la privatisation d'un logement de substitution. Comme nous l'avons déjà dit, les aides allouées par les pouvoirs publics aux locataires vulnérables pour les aider à résoudre leur problème de logement artificiellement créé après l'annulation de la III^e option de privatisation de logements de substitution représentent à peine 5 à 10% de ce qui serait nécessaire (cf. points 17, 21 et 24). Seuls les locataires d'appartements dénationalisés qui avaient les moyens de régler leur problème de logement une deuxième fois ont pu s'en sortir, tous les autres se retrouvant dans une impasse. Dans les deux cas, les pouvoirs publics n'ont pas respecté le droit au logement.

(5) Sur la justification de la distinction opérée entre le groupe de locataires vulnérables et les autres anciens titulaires du droit d'occupation

176. Il nous faut aussi rectifier les deux arguments peu objectifs du Gouvernement slovène à propos de la situation du pays en pratique. Le premier invoque l'impossibilité d'offrir aux personnes vulnérables un meilleur traitement, à l'instar de ce qui s'est fait dans de nombreux autres pays d'Europe centrale et orientale. Le second concerne la mise en place d'une commission indépendante chargée de régler le problème des appartements dénationalisés.

177. L'Etat défendeur soutient qu'à l'époque où le droit d'occupation a été supprimé, il n'était pas possible d'accorder aux membres du groupe de locataires vulnérables le droit de racheter les appartements étant donné que leur privatisation avait déjà été menée à bien par le biais du processus de dénationalisation. Il nous semble que cet argument ne permet pas à l'Etat défendeur de justifier, sous l'angle du droit au logement, la différenciation opérée entre le groupe vulnérable et les autres titulaires du droit d'occupation.

178. La loi LL/91, adoptée le 11 octobre 1991 est restée en vigueur jusqu'au 19 octobre 1991, tandis que la loi sur la dénationalisation a été votée le 29 novembre 1991 et a pris effet le 7 décembre 1991. La décision d'exclure les membres du groupe de locataires vulnérables du processus général de conversion du droit d'occupation en droit de propriété relevait donc d'un choix politique délibéré arrêté avant que les pouvoirs publics n'adoptent le texte sur la dénationalisation. Cela signifie que la dénationalisation n'était pas une circonstance préexistante

qui empêchait les pouvoirs publics d'assurer l'égalité de traitement à l'égard du groupe de locataires vulnérables. Au contraire, les autorités ont mis en place cette différenciation afin de pouvoir ensuite mener à bien la dénationalisation d'une manière spécifique ; l'objectif était de mettre à exécution la décision politique du pouvoir alors en place, qui était de rendre les appartements nationalisés à leurs propriétaires d'avant-guerre et à leurs héritiers, qu'ils soient ou non occupés. La Cour constitutionnelle slovène a justifié la discrimination en inventant un conflit entre le droit d'achat des titulaires du droit d'occupation et le droit de propriété des personnes demandant la dénationalisation du bien, conflit que nous avons analysé en détail dans la réclamation (cf. points 14, 15, 96, 120 à 123). L'Etat défendeur n'ayant pas présenté de nouveaux arguments contradictoires sur ce point, la FEANTSA se réfère à son exposé des faits tel qu'indiqué à ce jour.

179. La FEANTSA tient également à souligner que l'Etat slovène n'a pas justifié, dans sa réponse, la différenciation introduite dans le droit d'achat d'un logement de substitution. Tous les titulaires du droit d'occupation, y compris les membres du groupe vulnérable, avaient le droit d'acheter un logement de substitution s'ils ne pouvaient racheter celui qu'ils occupaient (cf. points 10, 17 et 18), alors que les membres du groupe vulnérable se sont vu refuser ce droit *post festum* (cf. points 21, 98, 124 – 126). L'Etat défendeur ne donne aucune raison qui pourrait justifier cette discrimination.

(6) Sur la décision du Gouvernement de la République de Slovénie de créer une commission

180. Dans notre réclamation collective, nous avons notamment attiré l'attention sur le fait que le Gouvernement slovène a décidé que le ministère de l'Environnement et de l'Aménagement du territoire allait charger une commission composée d'experts juridiques et économiques indépendants ainsi que de représentants d'ONG de trouver une solution au problème des appartements dénationalisés (cf. point 35). Contrairement aux informations en notre possession, l'Etat défendeur prétend quant à lui que la commission en question a bien été créée et a livré les solutions sur lesquelles s'appuie la nouvelle loi LL-1. Etant donné que la commission aurait dû comprendre des représentants de l'Association nationale des locataires, nous avons une nouvelle fois interrogé cette dernière à ce sujet et avons été informés que la commission n'a jamais été nommée et n'a donc jamais démarré ses travaux.

(7) Sur l'organisation éventuelle d'une audition par le Comité européen des Droits sociaux

181. Nous nous tenons à la disposition du Comité européen des Droits sociaux si celui-ci estime souhaitable et nécessaire d'organiser une audition sur la situation du marché du logement en Slovénie.

EN DROIT

182. Outre l'institution d'un droit de propriété sur les biens à usage d'habitation, nombre de pays en transition se sont efforcés d'offrir à leurs citoyens, dans leur nouveau régime socio-économique, la possibilité d'un maintien dans les lieux comme propriétaires-occupants. Grâce à la modicité des prix demandés, les gouvernements ont garanti le droit d'accession à la propriété, même pour ceux qui n'avaient pas les ressources suffisantes pour accéder à un logement d'un niveau suffisant. En principe, tous les Etats sont libres de choisir l'orientation qu'ils souhaitent donner à leur politique en matière de logement, soit en privilégiant le marché immobilier privé et/ou en préservant un parc de logements sociaux. Le Gouvernement slovène a retenu les deux options, mais d'une manière qui ne pouvait pas satisfaire aux besoins de l'ensemble de la population en termes de logement d'un niveau suffisant. Il a sciemment pris le risque de porter atteinte au droit au logement et à la dignité de milliers de citoyens, y compris ceux dont la situation est la plus vulnérable.

183. En Slovénie, avant la transition, les titulaires du droit d'occupation se trouvaient dans une situation plus proche de celle de propriétaires que de locataires. C'est ce qui explique pourquoi, des décennies durant, la plupart d'entre eux ont investi leurs propres deniers dans la reconstruction, la rénovation et la modernisation de leur appartement, ce qui leur a permis d'avoir un logement d'un niveau correct. Alors qu'ils étaient dans la même situation, en fait comme en droit, les anciens titulaires du droit au logement ont ensuite été artificiellement scindés en deux groupes. Si la majorité d'entre eux a pu librement convertir son droit d'occupation en droit de propriété, la situation de la minorité s'est progressivement détériorée au point que ces locataires et leur famille sont, à présent, fortement menacés de perdre le logement où ils vivent depuis longtemps.

184. En ce sens, le Gouvernement slovène est allé trop loin dans sa volonté de promouvoir le marché immobilier privé ; il a en effet laissé jouer les mécanismes du marché même pour les logements locatifs publics et a négligé la situation de ceux aux droits desquels il était porté atteinte par le fait d'un processus de privatisation massive des logements sociaux et qui étaient ainsi placés, de manière artificielle – par la seule volonté d'un Etat – en position de vulnérabilité sur le marché du logement. A force de restreindre les droits au logement acquis par ce groupe particulier de la population, il a fini par ne plus avoir les moyens de s'engager ni sur le marché des propriétaires-occupants, ni sur celui de la location sans une intervention positive des pouvoirs publics. Or cette obligation positive n'est pas respectée ; de nombreux citoyens ne sont pas traités sur un pied d'égalité et se retrouvent dans une position où ils risquent de se retrouver à la rue – si tant est qu'ils ne connaissent pas déjà cette situation inhumaine et dégradante.

185. La double approche des pouvoirs publics vis-à-vis des anciens titulaires du droit d'occupation, basée sur la décision politique de restituer *in integrum* des biens autrefois expropriés, a creusé un véritable fossé entre la majorité des locataires, qui jouissent d'une sécurité du logement, et la minorité qui n'en bénéficie pas. Il y a là très clairement une violation de l'article E en liaison avec l'article 31 de la CSER (cf. points 117 à 126).

186. Suite aux nombreuses mesures négatives dont a fait l'objet la minorité susmentionnée, qui avait auparavant le statut commun à tous les anciens titulaires du droit d'occupation, et en l'absence de toute protection efficace dans la nouvelle situation de locataires contractuels qui leur a été imposée, le Gouvernement slovène a foncièrement limité la possibilité d'accéder à un logement d'un niveau suffisant pour des milliers de citoyens. Cela va à l'encontre de ce qu'exige l'article 31§1 de la CSER (cf. points 63 à 69). Loin de remplir son obligation de promouvoir l'accès au logement d'un niveau suffisant pour tous – pour les catégories défavorisées en particulier - la République de Slovénie a créé un nouveau groupe vulnérable sans que cela soit aucunement justifié ni réellement nécessaire (cf. point 95-110). La direction qui a été prise fait que les possibilités dont dispose le Gouvernement pour garantir à tous un niveau de vie décent dans un délai raisonnable s'amenuisent. De plus, elle favorise le risque de réduire ces personnes à l'état de sans-abri, ce qui l'exactly opposé des mesures préventives requises par l'article 31§2 de la CSER (cf. point 74 et 75).

187. Les conditions imposées par la loi sur le logement empêchent la conclusion de contrats qui protégeraient un droit d'occupation illimité du locataire. En effet, elles prévoient une liste exhaustive de motifs permettant au propriétaire de résilier le bail pour faute du locataire, ce qui amoindrit d'autant le droit au logement du locataire. L'ajout d'une charge supplémentaire, à savoir le nettoyage régulier des caves et sous-sols, des escaliers communs, des cages d'ascenseurs et autres parties communes, illustre les exigences disproportionnées et déraisonnables faites aux locataires, en contradiction avec l'obligation d'équité contractuelle requise par l'article 31§1 de la CSER. Cela aussi contribue à accroître le risque de voir se développer le phénomène des sans-abri, ce qui est toute le contraire des mesures de prévention prescrite par l'article 31§2 de la CSER (cf. point 73).

188. La Cour suprême slovène ayant à plusieurs reprises déclaré que les baux des locataires d'appartements dénationalisés n'étaient pas transmissibles par voie héréditaire, les familles sont *de facto* placées dans une situation vulnérable au décès du locataire. Une telle pratique n'est pas conforme au droit à la protection des familles prévu par l'article 16 de la CSER (cf. points 85 à 90).

189. La réglementation nationale sur les loyers sociaux a soumis tous les locataires à des hausses de loyer excessives, qui atteignent 531% par rapport au loyer demandé en 1995. Cette situation est contraire aux articles 31§1 et 31§3 de la CSER (cf. points 76 à 84). Cela a également réduit les chances des plus vulnérables de préserver le droit à un niveau de vie minimum, menacé leur droit à un logement d'un niveau suffisant énoncé à l'article 31§1, et accru leur risque de se retrouver sans-abri, ce qui est contraire à l'obligation de protection requise par l'article 31§2 de la CSER (cf. point 73).

190. Résumé des violations alléguées:

- la direction qui a été prise va à l'encontre de ce qui est requis en termes a) d'accès à un logement d'un niveau suffisant sous l'angle de l'article 31§1 et b) de mesures préventives destinées à prévenir l'état de sans-abri sous l'angle de l'article 31§2;
- la situation sur le plan contractuel est injustifiée au regard de l'article 31§1 et de l'article 16, ce qui entraîne aussi la violation de l'article 31§2;
- l'obligation d'un prix raisonnable du logement, tel que requis par les articles 31§1 et 31§3 n'est pas respectée, ce qui entraîne aussi la violation de l'article 31§2;
- l'interdiction de la discrimination telle que prévue par l'article E, en liaison avec l'article 31 de la CSER n'est pas respectée.

Annexes

N° 1: Correspondance entre la Cour suprême de la République de Slovénie et l'Association des locataires de la République de Slovénie (affaire Kuret c. Kosina) – en slovène.

N° 2: Exposé des dix affaires concernant des locataires slovènes, en slovène, fourni par l'Association des locataires. Il existe un résumé de chaque affaire en anglais.

N° 3: Analyse de l'augmentation des loyers sociaux demandés aux locataires d'appartements dénationalisés entre 1992 et 2009, fournie par l'Association des locataires.