

**Zeitschrift:** Domaine public

**Herausgeber:** Domaine public

**Band:** - (1973)

**Heft:** 230

**Artikel:** La grande faiblesse des locataires : où l'un de nos lecteurs retrouve ses manches

**Autor:** [s.n.]

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1027730>

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. [Siehe Rechtliche Hinweise.](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. [Voir Informations légales.](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. [See Legal notice.](#)

**Download PDF:** 30.01.2025

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**

## La grande faiblesse des locataires : où l'un de nos lecteurs retrouve ses manches

Lors de sa dernière assemblée générale, la Chambre immobilière genevoise a constaté que, entre le 30 juin 1972 et le 31 mars dernier, 35 000 locataires ont vu leur loyer fixé ou modifié. Pendant cette période 1579 oppositions ont été enregistrées ; pour 322 d'entre elles seulement la conciliation n'a pas abouti.

Ces chiffres ne permettent guère de rendre compte de la réalité. Pour preuve l'expérience qu'un lecteur nous a livrée.

### Depuis plusieurs dizaines d'années

C'est un immeuble cosu, septante ans d'âge, habité exclusivement par des Suisses, fonctionnaires et retraités pour la plupart. Depuis plusieurs dizaines d'années le propriétaire refuse obstinément toute remise en état des appartements, tapisseries, peintures ou plafonds. Seule une inondation peut le décider à changer une tuyauterie défaillante.

A la suite de travaux (réfection de la façade et nouvelle chaudière), les locataires reçoivent une proposition de bail-type, avec augmentations échelonnées sur trois ans, augmentations justifiées par les travaux d'une part, l'accroissement des charges d'autre part.

### Opposition

Notre lecteur X prend conseil auprès de l'avocat de l'association de locataires dont il est membre. La hausse se monte à 26,5 % de son loyer actuel. Un rapide calcul montre que les travaux effectués justifient une hausse de 11 %; l'augmentation des charges représente donc 15,5 %. Il y a une année,

X a déjà accepté une hausse de 10 % pour le même motif. Il fait donc opposition.

Après quelque temps de réflexion, X se dit que les informations qu'il a obtenues de l'avocat pourraient intéresser les autres locataires. Il passe d'appartement en appartement; tous les locataires, sauf un, trouvent l'augmentation exagérée.

La plupart habitent ici depuis longtemps : vingt, trente et même cinquante ans. Les appartements sont comme neufs; X apprend que certains locataires ont dépensé plusieurs milliers de francs pour cela; l'un d'eux, 15 000 francs. Tous sont impressionnés par les loyers des appartements dans les immeubles récents; s'il fallait changer... Malgré l'augmentation salée, ils se sentent en définitive des privilégiés. La crainte d'être mis à la porte immédiatement, l'idée que l'immeuble pourrait être démoli par le propriétaire en cas d'opposition, voilà les sentiments les plus répandus. Des bruits courent : le propriétaire ferait établir une liste noire des opposants éventuels. « Il faudrait que tout le monde se mette d'accord pour résister ! »

### Des arguments inacceptables

Entre-temps, X a reçu une lettre de la régie qui, ayant appris son opposition, lui fixe un rendez-vous.

Dans un premier temps le régisseur tente de faire passer la hausse. Justification économique : « Nous avons prévu un taux d'inflation de 7 % pour les prochaines années et nous l'incorporons au loyer ». Justification par la tradition : « C'est un taux couramment admis par les régies de la place ». Argument de diversion : « Vos frais de chauffage diminueront; cela compensera la hausse ».

Mais X tient bon. Le régisseur alors abandonne et offre la réfection de l'appartement. X refuse. Le régisseur finalement demande quelle hausse X est prêt à accepter. X admet la part justifiée par les travaux, et maintient que le reste est nettement exagéré. Le régisseur promet alors de faire de nouvelles propositions.

### Accord général

X à nouveau fait le tour des locataires pour les mettre au courant de la situation. Le délai d'opposition étant presque échu, il a fait provision de formulaires officiels (qu'il faut aller chercher à la commission de conciliation) au cas où certains se seraient décidés à refuser la hausse. Tous l'encouragent à persévérer dans son action et acceptent de prendre un formulaire d'opposition.

En fait, deux locataires seulement remplissent et envoient le formulaire. L'un d'eux d'ailleurs à une mauvaise adresse, ce qui annule son recours. Par la suite X reçoit une nouvelle proposition de hausse, inférieure de 26 % à la proposition initiale, à condition qu'il retire son opposition.

Voilà un cas parmi d'autres qui illustre parfaitement le climat des relations entre propriétaires et locataires. Les premiers, tablant sur l'ignorance des seconds (qui ne connaissent pas leurs droits, le plus souvent, qui ignorent par exemple la teneur des derniers arrêtés fédéraux, et qui, par-dessus tout, vivent dans la crainte de se retrouver dans la rue après avoir payé de leur poche pour vivre dans un intérieur décent), jouent sur le velours : il est aisé d'imposer ses prétentions à des individus vivant le dos au mur ! Quitte à faire machine arrière en cas (rare !) d'opposition.

A la session de printemps, le conseiller national Fontanet déposait une motion visant indirectement à donner des armes aux locataires face à leurs propriétaires. La solution envisagée : restreindre au strict minimum le nombre des cas légaux d'expulsion. De toute évidence, ce premier pas est nécessaire pour rendre leur dignité aux locataires.