

**Zeitschrift:** Domaine public  
**Herausgeber:** Domaine public  
**Band:** - (1974)  
**Heft:** 296

**Artikel:** Des locataires devant le juge : le nombre des contestations en augmentation  
**Autor:** [s.n.]  
**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-1026730>

### **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:** 13.05.2025

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

## Les menaces de résiliation

La crainte de certains locataires de se voir exposés à des mesures de rétorsion, à des pressions ou à des chantages s'ils attaquent leurs propriétaires en justice ne devrait plus bloquer à tel point les intéressés depuis que deux tribunaux, l'un genevois, l'autre bâlois, ont clairement condamné à des arrêts des propriétaires et régisseurs qui s'étaient livrés à de telles pratiques. Il y a là un net durcissement de la jurisprudence qu'il convient de saluer. L'article 31 de l'arrêté du 30 juin 1972 punit en effet des arrêts ou de l'amende toutes menaces exercées à l'égard d'un locataire pour l'empêcher ou tenter de l'empêcher de contester la hausse de loyer. Dernièrement, une commission de conciliation a dénoncé en justice un propriétaire qui avait clairement signalé à ses locataires qu'il les mettrait à la porte au cas où ils refuseraient la hausse des loyers. Le Tribunal de police bâlois a condamné le propriétaire à 14 jours d'arrêts avec sursis et à 2000 francs d'amende.

## Vers une véritable auto-défense

La dénonciation systématique de tels procédés, aussi bien par les intéressés victimes des menaces que par les services officiels engagés dans la protection des locataires est l'amorce d'une véritable auto-défense des locataires qui peut être très « payante ».

Rappelons que dans le cas de la présidente de l'Association des locataires de Meyrin-Vaudannes, le congé effectif qui lui avait été signifié par son régisseur, avait été considéré comme une menace indirecte à l'égard des autres locataires, d'où condamnation pénale aussi bien du propriétaire que du locataire. Le jugement de première instance sur cette affaire a été porté en appel et n'est pas définitif.

Les milieux immobiliers voudraient bien obtenir des juges que ceux-ci ne déclarent aucun loyer abusif tant qu'il se tient dans les limites des loyers usuels dans la localité ou le quartier. Une telle

reconnaissance judiciaire serait au fond une consécration de mécanismes du marché qui accentuent la tendance à la hausse des loyers. Très clairs jusqu'à maintenant sur ce point, les juges genevois ont toujours refusé de considérer comme équitable une hausse de loyer qui aurait pour seul bien-fondé cette comparaison avec des loyers usuels dans la localité ou dans le quartier.

## Des charges au loyer

Pour déclarer abusive une hausse de loyer, les juges genevois se fondent sur la comparaison de l'augmentation des charges avec l'augmentation de l'état locatif. En clair, cela signifie : dès que les charges augmentent d'une façon telle que le bénéfice n'assure plus une rentabilité donnée des fonds propres, une hausse du loyer peut être envisagée.

Mais en tout premier lieu, les propriétaires et régisseurs doivent ouvrir leurs comptabilités, et cela, ils y sont souvent très réticents.

Voici un exemple, tiré d'une enquête du 29 mars 1974 :

de 1970 à 1973, augmentation des charges de 22,5 %

de 1970 à 1973, augmentation de l'état locatif de 69,8 %.

Le rendement net a passé de 34 950 francs en 1970 à 60 729 francs en 1973, soit une progression de 73,7 %.

Conclusion des juges : « Considérant les éléments fournis par le demandeur, on ne saurait admettre que ce dernier a justifié le mérite de ses prétentions ; les augmentations de loyers notifiées le 15.1.1973 seront donc déclarées abusives. »

## Un replâtrage de cas en cas

Pourtant, les faiblesses du système actuel sont frappantes. On ne fait qu'annuler de cas en cas les abus les plus évidents ; et encore, dans le meilleur des cas, la décision du juge ne portera d'effets que sur trois ans.

Comme l'a démontré entre autres la récente étude

de l'Institut Batelle à Genève, une part importante du coût des loyers est due au prix payé pour le terrain. Il a presque triplé en quelques années, passant dans le canton de 200 à 600 francs le mètre carré. Dans le prix de revient de la construction, il oscille entre 12,1 et 21,7 % suivant le site et l'habitat. Il n'est donc plus possible d'agir seulement au niveau des loyers. Il faut donner au sol urbain et à la construction une signification non spéculative, il faut préparer un statut du sol urbain qui définisse les règles économiques, urbanistiques et architecturales de ce service : le logement.

## ANNEXE

## Des locataires devant le juge : le nombre des contestations en augmentation

|                | Premier semestre | Deuxième semestre | Premier semestre |
|----------------|------------------|-------------------|------------------|
|                | 1973             | 1973              | 1974             |
| Cantons        |                  |                   |                  |
| Berne          | 354              | 476               | 511              |
| Zurich         | 490              | 526               | 597              |
| Bâle-Ville     | 162              | 203               | 200              |
| Genève         | 1626             | 909               | 801              |
| Vaud           | 748              | 572               | 854              |
| Neuchâtel      | 290              | 203               | 90               |
| Fribourg       | 293              | 90                | 566              |
| Valais         | 67               | 78                | 123              |
| SUISSE (total) | 5709             | 5644              | 7427             |

D'une façon générale, on constate une progression des contestations entre notamment le premier semestre 1973 et le premier semestre 1974. Le cas de Genève est particulier en ce sens que, dans les 1626 cas de 1973, il y en avait un grand nombre qui avaient été enregistrés en 1972 et n'avaient pas pu être traités.