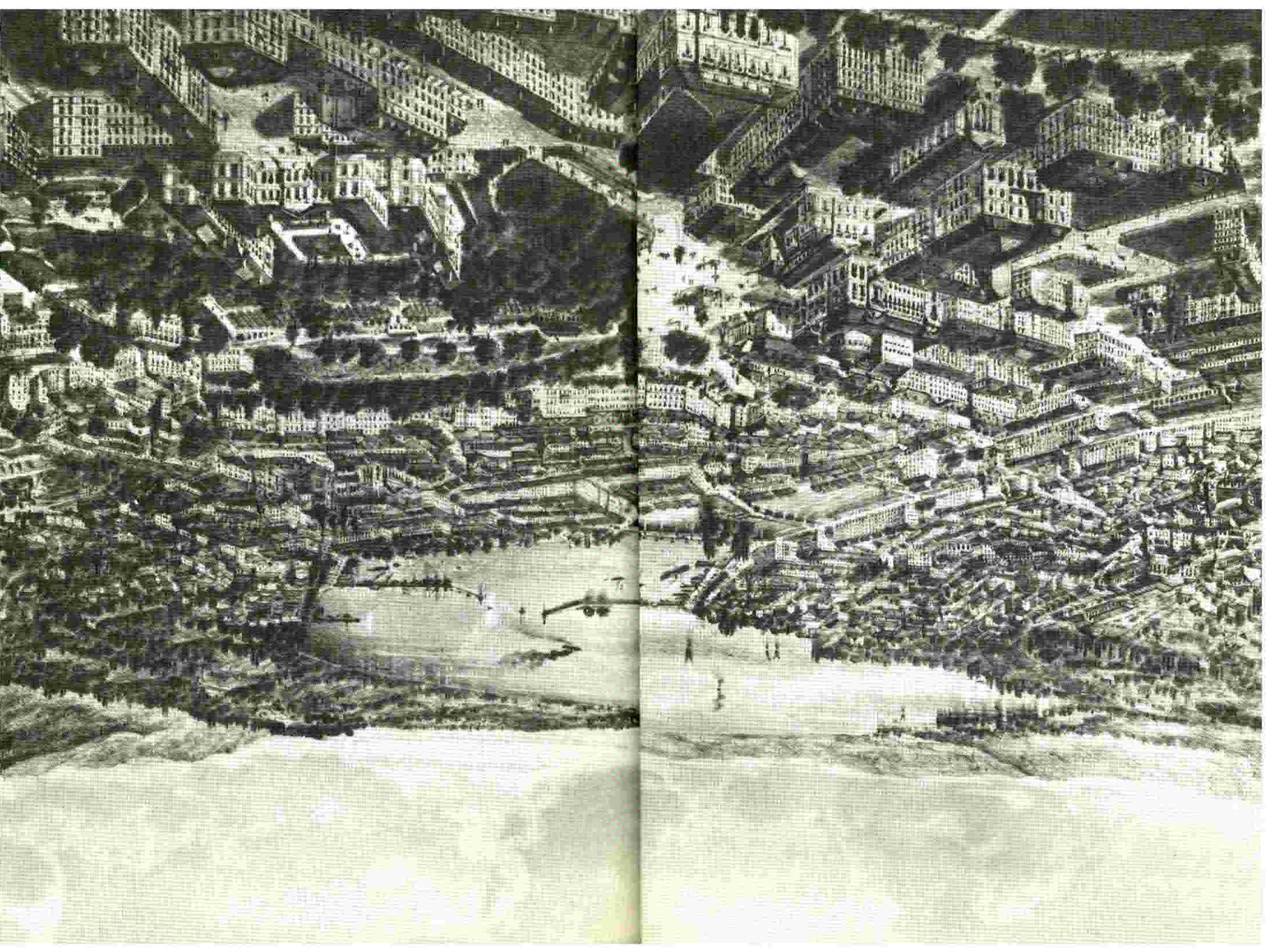
1879-1979

# La Société des Régisseurs dans la vie genevoise



*Genève, vue prise au-dessus de la Plaine de Plainpalais,*
par Louis GEORGE, vers 1885. Lithographie, 28,5 sur 44 cm.
(Bibliothèque publique et universitaire de Genève).

1879-1979

# La Société des Régisseurs dans la vie genevoise

par
Jean-Daniel Candaux

Avant-propos
du Conseiller d'Etat Alain Borner

Postface d'Olivier Dumur,
Président de la Société des Régisseurs

Genève
1979

*La Société des Régisseurs de Genève devient aujourd'hui centenaire et je l'en félicite chaleureusement. Pour une institution comme pour un être humain, atteindre un tel âge représente l'exception. C'est donc que vos prédécesseurs successifs sont parvenus, au fil des décennies, à trouver continuellement des gens suffisamment actifs et dynamiques – dont vous êtes – pour qu'à 100 ans votre Société se trouve bien vivante et en pleine santé.*

*Le rôle des régisseurs dans la vie collective est essentiel à un double titre. Tout d'abord, le logement constitue un besoin, individuel et social, de première nécessité et la satisfaction de celui-ci pèse lourd (19%) dans le budget du Suisse «moyen». Ensuite, étant chargé, par leurs propriétaires, de gérer et d'administrer des biens immobiliers en les mettant à la disposition des locataires, vous vous trouvez, dans le marché du logement, au carrefour de l'offre et de la demande, donc au cœur de la formation des prix, en l'occurrence des loyers.*

*Votre rôle n'est sans doute pas toujours confortable. Je vous imagine sans peine pris entre les objectifs divergents des propriétaires et des locataires, les premiers cherchant légitimement à assurer à leurs investissements une rentabilité suffisante ou à répercuter la hausse de leurs coûts, et les seconds tentant non moins légitimement de résister afin de contenir le prix de leur toit dans des limites supportables.*

*Il se peut qu'au nombre de vos partenaires difficiles vous ajoutiez vous-mêmes l'Etat. Sa «présence» s'est en effet sensiblement intensifiée au cours des années sur le marché du logement, que ce soit directement, par les constructions qu'il aide, contrôle partiellement ou auxquelles il procède lui-même, ou indirectement, par l'introduction de lois ou de règlements. Je comprends fort bien que les milieux privés n'accueillent pas avec enthousiasme – c'est évidemment un euphémisme! – les restrictions à leur liberté que les autorités peuvent être amenées à leur imposer. Pour ce qui me concerne, je préfère sans hésitation le consensus spontané à la contrainte légale et le libre jeu d'une saine concurrence à*

*l'intervention systématique de l'Etat dans la vie économique, lorsque les conditions qui fondent l'un et l'autre sont effectivement réunies. Mais si tel n'est pas le cas, l'action autoritaire se justifie, notamment lorsque le déséquilibre des forces porte en lui les germes d'un conflit social grave et durable.*

*Dans le domaine qui nous occupe, il apparaît qu'à Genève des déséquilibres de cette nature existent. Je n'en relèverai qu'un seul, très frappant. En 1970, selon le dernier recensement, 28% des logements occupés l'étaient par leurs propriétaires dans l'ensemble de la Suisse, alors que l'on n'en dénombrait que 9% dans notre canton!*

*Les situations difficiles qui se sont manifestées dans le secteur du logement à Genève, que ce soit en période de haute conjoncture ou au cours de la récession ont exigé modération et compréhension de la part de toutes les parties concernées. La recherche d'un équilibre passe par le dialogue, non par l'affrontement. Locataires et propriétaires semblent l'avoir compris et l'action des régisseurs de Genève n'est sans doute pas étrangère à cette heureuse évolution. Qu'ils en soient remerciés ici à l'orée du deuxième siècle d'existence de leur Société.*

Alain BORNER
*Chef du Département de l'économie publique*



# LA SOCIÉTÉ DES RÉGISSEURS DE GENÈVE

## 1879-1979

Genève 1879. La ville compte 70 000 habitants, le canton 100 000. Le régime démocratique, instauré trente ans plus tôt par James Fazy, se perfectionne. On introduit cette année-là le référendum facultatif. Avant la fin du siècle, Genève se dotera encore du droit d'initiative et de la représentation proportionnelle.

Le triste affrontement du radicalisme laïc et de catholicisme ultramontain est en voie d'apaisement: Mgr Mermillod, expulsé, vit désormais à Rome; Antoine Carteret, battu aux élections, voit son projet de séparation de l'Eglise et de l'Etat repoussé par le peuple en 1880. Les clivages politiques sont d'ailleurs en train de se modifier. L'opposition traditionnelle entre conservateurs et radicaux se nuance d'éléments nouveaux. L'électorat catholique, traumatisé par le «Kulturkampf», fait bande à part, la gauche socialiste s'organise et s'affranchit de la tutelle radicale, tandis que chez les conservateurs, qui s'appellent désormais «démocrates», des voix et des tendances nouvelles s'affirment. Le dynamisme de la bourgeoisie acquise au progrès industriel et social, que les radicaux ne sont plus les seuls désormais à incarner, rencontrent des forces de résistance d'origines très diverses: à droite, la fraction nostalgique du vieux patriciat, au centre, les petits artisans et commerçants sur la défensive, à gauche, les éléments les plus revendicateurs de la classe ouvrière. Le véritable enjeu de la politique genevoise ne correspond déjà plus aux étiquettes des partis.

Genève d'ailleurs entre dans une longue phase d'expansion économique, qui va lui permettre de rattraper enfin son retard industriel. Grâce à Théodore Turrettini, le virage de l'énergie électrique est pris au bon moment. L'usine de la Coulouvrenière fonctionne déjà en 1886. Celle de Chèvres, inaugurée dix ans plus tard, sera capable de fournir une puissance de 18 000 chevaux-vapeur – un record pour

l'époque. Les zones franches d'autre part, qui, depuis le rattachement de la Savoie à la France (1860), englobent tout le Chablais et tout le Faucigny, permettent à Genève de retrouver pour la première fois depuis la Réforme sa place et son rôle de métropole régionale. Les Savoyards affluent en ville, tandis que la banque genevoise se met à investir d'importants capitaux dans l'hôtellerie chamoniarde ou l'industrie frontalière. Jusqu'en 1914, l'économie genevoise tirera profit du vaste marché que la «grande zone» lui procure et de son osmose avec la Haute-Savoie rurale et montagnarde.

Développement économique, mais aussi développement intellectuel et artistique. Marc-Monnier est recteur de l'Université. Amiel écrit les dernières pages de son journal intime. Victor Cherbuliez prépare sa candidature à l'Académie française. Barthélemy Menn, au faite de sa carrière, patronne les débuts de son élève préféré: Ferdinand Hodler. L'instruction publique est un «credo» qu'aucun scepticisme n'entame encore. Dans tous les quartiers se construisent de solides et vastes écoles. L'Ecole de médecine est inaugurée en 1876, l'Ecole de chimie en 1879 précisément. 1879 est encore l'année de l'ouverture du Kursaal et du nouveau Grand-Théâtre. Les orchestres, les sociétés de chant se multiplient – les fanfares aussi. Un riche Anglais construira pour l'une d'elles en 1894 le Victoria-Hall.

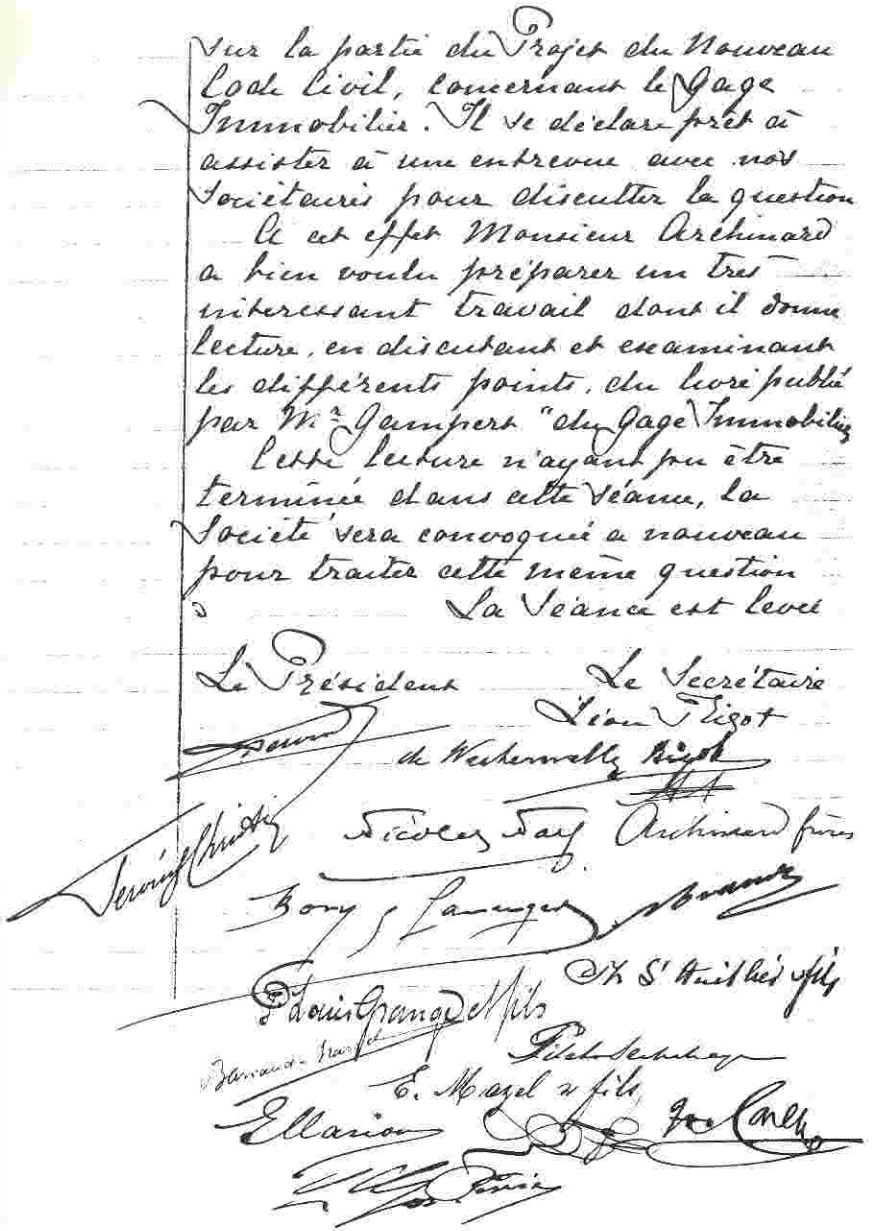
Genève est au seuil de la «Belle Epoque».

## Fondation

Le 14 novembre de cette année 1879, dix maisons de la place se réunissent pour fonder la «Société des Régisseurs de Genève». A cette date, l'initiative est remarquable, peut-être même unique. Aucune association analogue n'existe en Suisse. A Lyon, l'Union des Gérants d'Immeubles ne sera constituée qu'en 1886. Marseille attendra la sienne jusqu'en 1902, Paris jusqu'en 1913.

Pourquoi donc Genève a-t-elle ouvert la voie? Plusieurs raisons peuvent expliquer cette priorité. Longtemps renfermée dans l'enceinte de ses fortifications, Genève n'a absorbé l'excédent de sa population qu'en construisant en hauteur. A l'époque, le fait était exceptionnel et les premiers touristes du XVIIIe siècle découvrirent avec





Une page du registre de la Société des Régisseurs, avec les signatures des membres présents (13 mai 1902).

étonnement ces maisons de cinq, six ou sept étages qui contrastaient si nettement avec les constructions uniformément basses des autres villes de Suisse, de France ou de Savoie. «La ville est montée en graine», disait plaisamment Robert de Traz. Au milieu du XIXe siècle, d'autre part, le démantèlement des anciennes fortifications permit de construire de vastes quartiers modernes où les immeubles de rapport n'avaient jamais moins de quatre étages. Plus les maisons d'une ville sont grandes et hautes, plus elles comptent de logements et moins il est facile à leur propriétaire de les administrer seul. D'où l'apparition de régisseurs professionnels. La propriété par étage, si répandue dans les étroits lotissements de l'ancienne Genève, fut abolie d'ailleurs par le Code civil suisse en 1912 et ne fut rétablie par une loi fédérale qu'en 1965. Il faut ajouter à tout cela l'attrait que Genève, dès la Restauration et malgré les soubresauts de la politique locale, ne cessa d'exercer sur les capitaux étrangers. Le cas de l'écrivain Hippolyte Taine, invité pour un semestre par l'Université de Genève et profitant de son séjour pour acquérir à Plainpalais un immeuble de rapport (1876), est à cet égard exemplaire. De nombreux épargnants français, effrayés par la fiscalité de leur propre pays ou simplement séduits par la traditionnelle solidité des valeurs helvétiques, s'intéressèrent à de tels placements, qui postulaient la présence sur place d'un gérant averti. On peut relever enfin que le droit d'association n'était nullement limité par le droit suisse comme il l'était en France par la législation de 1791. Paradoxalement, les gérants d'immeubles lyonnais durent attendre que soit promulguée en 1884, sous la pression des milieux ouvriers, la loi sur les syndicats, pour fonder leur propre association professionnelle.

## Archives

Il faut avouer ici qu'une certaine obscurité plane sur les origines et les débuts de la Société des Régisseurs de Genève. Ses archives, malheureusement, ne nous sont pas parvenues en entier. Les procès-verbaux des séances ne sont conservés qu'à partir d'octobre 1899. Les actes antérieurs ont quasiment tous disparu et nous ne connaissons les premiers statuts que par un imprimé de 1897, qui donne un texte deux fois revisé déjà.



## Statuts

On peut se faire néanmoins une idée assez nette des caractéristiques qui furent celles de la Société dans ces premières années et qui en firent une institution tout à fait originale. Tout d'abord, la Société des Régisseurs n'est point une association de personnes physiques, mais bien un groupement de «maisons». Jusqu'à nos jours, les registres des séances plénières ont toujours noté la participation des maisons aux séances, non la présence de tel ou tel associé. En second lieu, la Société des Régisseurs n'est pas ouverte indistinctement à toutes les maisons s'occupant de gérance d'immeubles. Pour être admise, une maison doit être «honorablement connue sur la place». Elle doit avoir aussi un certain volume d'affaires: les statuts de 1897 exigent une gestion portant sur trente immeubles au moins. En outre, les candidats, présentés par deux parrains, doivent réunir la quasi-totalité des suffrages. On demandait au début «l'unanimité moins un des membres effectifs de la Société», on se contenta par la suite d'une majorité des trois-quarts – mais l'admission devait être constatée au bas du procès-verbal par la signature de tous les membres ayant donné leur voix. Ces dispositions semblent avoir été généralement appliquées et l'on connaît un cas de refus d'admission. De fait, la Société des Régisseurs n'a jamais été nombreuse: fondée par dix maisons, elle n'en compta longtemps qu'une quinzaine et ne dépassa jamais la trentaine. Une élite donc.

D'autres dispositions, qui avaient fait l'originalité de la Société à ses débuts, disparurent avec le temps. Ainsi en est-il par exemple du caractère de permanence que les fondateurs avaient voulu lui donner. «Les membres de la Société, disent les premiers statuts, devront se réunir au moins tous les quinze jours.» Et pendant plusieurs années en effet, les annonces que la Société faisait paraître dans le *Journal de Genève* rappelaient invariablement que les maisons groupées au sein de la Société des Régisseurs avaient chaque semaine entre elles une réunion qui constituait «un marché régulier pour les transactions immobilières». Mais cette pratique fut abandonnée par la suite et lorsque les statuts furent revisés en 1902, le nouvel article 7 se borna à demander aux sociétaires de se réunir «au moins neuf fois dans l'année».

Les statuts imposent aux membres des obligations mutuelles qui sont allées au contraire en se renforçant avec le temps. Ces règles ont pour but essentiel de prévenir la concurrence déloyale et d'éviter les disputes entre maisons. C'est ainsi que chaque membre s'engage à se conformer au tarif adopté par la Société, et publié par elle, pour les commissions de vente et de location ainsi que pour les honoraires de gestion. Il s'engage de plus à ne faire aucune offre directe ni indirecte aux clients des autres sociétaires en vue de la régie ou de la vente de leurs immeubles. Plusieurs articles prévoient dans le détail les modalités de partage des commissions lorsque deux sociétaires ont participé à la même opération. Enfin, les statuts exigent que toute contestation entre membres de la Société soit «réglée par les autres membres de la Société dûment convoqués à ces fins». Il ne fut pas nécessaire de créer comme à Lyon une «Chambre de discipline», mais les procès-verbaux de la Société rendent compte à maintes reprises des mesures de conciliation ou des procédures d'arbitrage mises en œuvre pour résoudre les différends survenus entre sociétaires – presque toujours avec succès d'ailleurs. Une maison fut frappée d'exclusion, en 1936, pour avoir refusé de se soumettre à l'arbitrage de ses pairs.

### Heures de fermeture des bureaux

Cette volonté de concertation s'est toujours maintenue au sein de la Société des Régisseurs, mais le souci de parvenir à des décisions unanimes a parfois causé de longs atermoiements. Les délibérations sur la fermeture des bureaux le samedi en fournissent un exemple pittoresque. On avait admis dès 1900 que les régies seraient fermées à 4 h. le samedi après-midi, en été d'abord, puis toute l'année. En 1910, on apprit que les banques se proposaient de fermer leurs guichets à 3 h. le samedi: les régies devraient donc garder dans leurs bureaux jusqu'au lundi matin l'argent qu'elles auraient encaissé après cette heure-là, «ce qui n'était pas sans inconvénient». On s'en tint néanmoins à la fermeture à 4 h. Nouvelle délibération en 1913: malgré les «plaidoyers» de MM. Térond et Naef, on en resta au *statu quo*, car, dit le registre, «les rentrées sont plus nombreuses le samedi après-midi que les autres jours». Térond revint à la charge en 1914, devant



l'assemblée générale – sans plus de succès. La discussion fut reprise en 1917, toujours sur proposition de Térond, appuyée cette fois-ci par William Barde, mais le sentiment général fut que «vu les inconvénients qui en résulteraient pour les locataires, surtout les ouvriers, (...) il ne peut être donné suite à la demande de fermeture». Cependant la fin de la guerre vint modifier les habitudes, car l'année suivante, 12 maisons sur 17 décidaient, à titre d'essai, de fermer leurs bureaux le samedi tout l'après-midi, de juillet à fin septembre. L'essai fut concluant: dans le cours de l'automne, les principales maisons reconnurent que, pour la marche de leurs affaires, la fermeture n'avait eu aucun inconvénient. Finalement la Société procéda en 1919 à une consultation écrite de tous les membres. Sur 19 maisons, il s'en trouva 18 favorables à la fermeture du samedi après-midi durant toute l'année. Seul Henry Carey s'y refusait encore. Le président L'Huillier se chargea de faire tomber cette ultime opposition et la fermeture fut donc décidée à l'unanimité après six ans de débats. A Lyon, l'Union des Gérants d'Immeubles avait adopté une mesure analogue dès 1908.

### Entretien des immeubles

Gérer un immeuble, c'est d'abord l'entretenir. L'une des premières initiatives de la Société des Régisseurs fut d'élaborer et de publier un *Recueil des règles et usages locatifs à Genève*. On en a conservé un exemplaire daté du 10 mai 1893: c'est le plus ancien document qui nous soit parvenu de la Société des Régisseurs. Ce texte en 44 articles, que nous donnons en fac-similé ci-après, vise principalement à délimiter les responsabilités respectives du locataire et du bailleur en matière d'entretien et de réparation des appartements. Il fallut naturellement le modifier et le «moderniser» à plusieurs reprises. En 1938, la Société le faisait vendre à ses membres par l'Imprimerie Gutenberg au prix de 1 fr. 50 les cent exemplaires.

Devant procéder fréquemment à des travaux d'une certaine importance, les régisseurs ont toujours cherché à les faire exécuter au meilleur prix. Dans cette optique, il est arrivé que la Société intervienne elle-même auprès des corps de métiers pour les amener à «tempérer» leurs prétentions. De 1918 à 1920 par exemple, un long affrontement

mit aux prises la Société des Régisseurs avec les maîtres ferblantiers, «toujours en tête de tout mouvement d'augmentation des prix». Le tarif horaire de l'ouvrier ferblantier devait passer d'un coup de 1 fr. 60 à 2 fr. 50. Après plusieurs entrevues inutiles, le parti de la «résistance» l'emporta et la Société déclara le 25 juin 1919 que ses membres payeraient l'ouvrier 2 francs de l'heure. Mais les maîtres ferblantiers refusèrent de s'incliner. L'introduction de la journée de huit heures, dès le 1er octobre suivant, allait paraît-il rendre leur situation plus difficile encore. On finit par admettre un tarif transactionnel de 2 fr. 25 l'heure. Certains régisseurs pourtant ne désarmèrent pas et l'un des plus combatifs proposa en 1920 «de créer un atelier de ferblanterie qui permettrait d'obtenir des prix plus raisonnables que ceux que nous imposent les maîtres ferblantiers». La Société chargea une commission d'étudier ce projet «plutôt comme une menace éventuelle que comme une arme effective» – et l'on n'en reparla plus.

### Chauffage, éclairage et autres services

Plus encore que l'entretien, les services donnent du travail et du souci aux gérants d'immeubles.

Les régisseurs ont toujours assuré l'éclairage de ce que l'on appelle à Genève «les allées» et «les montées». En 1911, la suppression de l'allumage à la main – c'était l'époque des becs de gaz – posa quelques problèmes. Les appareils automatiques fonctionnaient mal, et d'ailleurs ils revenaient, pose comprise, à 83 fr. 45, ce qui paraissait «exagéré».

La fourniture de l'eau, que les régisseurs assuraient également aux locataires de leurs immeubles, n'allait pas toujours sans encombre. Il arriva par exemple que les robinets tarissent en été. Comme la Ville, avec une évidente mauvaise foi, niait la pénurie, la Société invita chaque régie à prendre note de tous les manques d'eau, afin d'en dresser une liste complète qui prouve le bien-fondé de la réclamation.

Le système de l'abonnement général par immeuble, d'autre part, ne donnait pas satisfaction à tous les régisseurs. Dès 1902, Charles Archinard proposa que l'on installe plutôt des compteurs par appartement. Il présenta un modèle et, à l'assemblée générale de 1903, sugges-



# SOCIÉTÉ DES RÉGISSEURS DE GENÈVE

# RECUEIL

DES

## RÈGLES ET USAGES LOCATIFS A GENÈVE

Considérant que l'art. 282 du Code fédéral des Obligations stipule que « *Les menus travaux de nettoyage et de réparations nécessaires pour l'usage ordinaire de la chose louée sont à la charge du preneur, les grosses réparations à la charge du bailleur, le tout suivant l'usage des lieux,* » la Société des Régisseurs de Genève a résumé comme suit l'usage des lieux pour faire règle dans les rapports des propriétaires qu'elle représente avec leurs locataires.

### I

### OBSERVATIONS PRÉLIMINAIRES

1. — Le preneur soit locataire est rendu attentif à l'art. 284 du Code fédéral des Obligations d'après lequel : « *S'il y a lieu à procéder à des réparations qui sont à la charge du bailleur, le preneur soit le locataire est tenu d'en aviser immédiatement le bailleur ou son représentant sous peine de tous dommages-intérêts.* » Le locataire est en effet considéré par la loi *comme le gardien naturel et responsable* de la chose louée.

### II

### ENTRÉE DU LOCATAIRE

2. — Les locaux sont livrés au locataire *simplement balayés*; le récurage et l'encaustiquage restent à sa charge.
3. — Le bailleur n'assume aucune responsabilité quant à l'*état de ramonage* des tuyaux et canaux de fumée lors de l'entrée du locataire.

## III

# RÈGLES GÉNÉRALES

### Relatives à l'usage des Locaux loués

4. — Tous *changements dans l'état des lieux*, dans la construction ou la distribution intérieure des immeubles, toute pose d'écriteau ou d'enseigne, toute installation intérieure ou extérieure pour l'eau, le gaz, l'électricité, les téléphones ou autres analogues, toutes peintures intérieures ou extérieures sur les murs, toute mise en couleur de planchers, tout tapissage de plafonds sont interdits aux locataires, sauf autorisation spéciale écrite du bailleur ou de ses représentants.
5. — Tout *écriteau ou enseigne* n'est autorisé qu'à bien plaire. En cas de réparation de l'immeuble l'enlèvement et la repose de ces objets demeurent à la charge du locataire sans responsabilité pour les bailleurs.
6. — *Il est interdit* en outre au locataire : de *laver* ou laisser mouiller les *planchers de bois dur*, — de faire des *lessives* ou d'étendre du linge ailleurs que dans les locaux à ce destinés, lesquels devront être rendus après usage en bon ordre et propres, — de *rien étendre* aux fenêtres ou aux balcons, — de rien jeter ou *secouer* aux fenêtres, de *scier* ou *fendre* du bois ou *casser* d'autres combustibles dans la maison, — de tenir, sauf stipulation spéciale, en dépôt dans les locaux loués non plus que dans leurs dépendances aucunes marchandises ou *objets dangereux*, nuisibles à l'immeuble ou pouvant incommoder les voisins, — de faire en dehors des emplacements à lui spécialement réservés, *aucun dépôt* de quelque nature que ce soit, — de *faire danser* dans les locaux loués sans une autorisation spéciale du bailleur, cette autorisation étant toujours donnée aux *risques et périls* du locataire, — de fumer dans les dépendances ou de s'y éclairer au moyen d'une *lumière non renfermée* dans une lanterne.
7. — *Les chiens et les chats*, ainsi que tous autres animaux, ne sont tolérés que s'ils ne donnent lieu à aucune plainte et s'ils ne causent aucun préjudice au bon entretien et à la propreté de l'immeuble.
8. — Le locataire doit du reste se conformer à *toute règle établie ou à établir* au gré du bailleur, dans l'intérêt de l'immeuble ou des locataires.
9. — Il doit subir sans indemnité l'exécution de tout *travail nécessaire*, à l'intérieur comme à l'extérieur de l'immeuble.
10. — Il doit faire faire à ses frais le *ramonage* des canaux de fumée et des tuyaux de cheminées, poêles et calorifères à son usage selon le règlement de police.
11. — Il est interdit de *faire entrer des tuyaux* de poêle ou autres dans les canaux de fumée sans autorisation, et de placer les fourneaux de cuisine ailleurs que sous les *manteaux de cheminées*. Les fourneaux de cuisine ou de chauffage doivent toujours être installés par le locataire de manière à ne pas nuire à l'immeuble par la production du *bistre* ou des *buées*.
12. — Les *appareils de chauffage* fournis par le bailleur seront réparés aux frais du locataire, s'il est constaté qu'il y a eu usage abusif.
13. — Il est interdit entr autres de jeter de l'eau dans les foyers ou sur les fourneaux, d'allumer le feu avec des matières pouvant causer des explosions, ou d'employer des combustibles présentant le même danger, le locataire étant responsable des conséquences.
14. — Le locataire est *responsable de tous dégâts* causés aux façades, placages, chéneaux, tablettes de fenêtres ou autres parties de l'immeuble par les pots à fleurs ou par usage abusif.
15. — Il est de même responsable des *dégâts causés par l'eau* qu'on aurait laissé couler sur ou sous les éviers (lavoirs) ou par les obstructions de canaux, de descentes de toits ou de balcons, de conduits d'éviers ou de W. C. (latrines) qui seraient occasionnées par sa faute ou par sa négligence là où la surveillance de ces appareils lui incombe.
16. — Il doit enlever la *neige des balcons* là où ceux-ci ne sont pas pourvus d'un écoulement d'eau. Les *locataires de magasins* sur rues doivent enlever la *neige et le verglas* devant leurs locaux aussi souvent que cela est nécessaire.
17. — Le locataire est tenu, quand l'accès lui en est possible, de *maintenir propres les toitures*, placages ou vitrages de marquises ou vérandas dont il a la jouissance et d'empêcher l'obstruction de leurs conduits d'eau.
18. — Il doit pourvoir au nettoyage régulier *des réservoirs d'eau* qui sont à son usage exclusif. — Il doit tenir à *l'abri du gel*, même en son absence, l'installation d'eau, c'est-à-dire tous appareils et conduits d'eau qui se trouvent dans ses locaux ; il doit prendre les mesures nécessaires pour qu'on puisse toujours *avoir accès chez lui pour réparations urgentes* sous peine de dommages-intérêts.
19. — Il est d'une manière générale responsable des dégradations qui se produiraient dans les emplacements loués par le fait de *son absence de la maison*.
20. — Il doit entretenir en *bon état de graissage* toute la serrurerie et toutes les ferrures ainsi que les tiges d'appareils W. C. à tirage, les cas d'usure par vétusté restant à la charge du bailleur.
21. — La réparation des *volets de magasins* incombe au locataire s'il est constaté qu'il y a eu usage abusif. Il doit tenir les *volets mobiles* à l'abri des chocs et des intempéries.
22. — Exceptionnellement, le graissage et l'entretien des *volets à caissons* reste à la charge du bailleur, cette opération ne pouvant se faire sans démontage.
23. — Le remplacement des *cordes de fenêtres* à l'anglaise *et de stores* lorsqu'elles sont usées incombe au locataire.
24. — Il doit aussi remplacer sans délai pour éviter les gouttières, le gel et le mauvais aspect, *les vitres soit carreaux de fenêtre cassés* même si l'accident est survenu de l'extérieur sans sa faute.
25. — Les accidents (de vitres soit carreaux de fenêtres) d'une gravité exceptionnelle *dus aux intempéries* pourront être mis à la charge du bailleur si le locataire peut prouver qu'il n'y a eu aucune négligence de sa part.
26. — Le remplacement des vitres de *soupiraux* de caves *et de tabatières* sur le toit incombe aux locataires (sauf le cas où la tabatière n'étant pas pourvue d'un arrêt aurait été ouverte par le vent).
27. — Il en est de même pour les glaces ou vitres peintes fendues par dilatation, ainsi que pour les *vitrages de marquises* appartenant aux locataires et qui seraient brisés par la chute de la neige, glaçons ou objets quelconques.
28. — Le bailleur ne garantit les *services d'eau et d'éclairage* que conformément aux polices contractées avec les Administrations respectives.

## IV

# SORTIE DU LOCATAIRE

29. — Le locataire sortant doit en vue d'une nouvelle location *laisser visiter les locaux* dès le jour prévu pour donner congé jusqu'au jour de la sortie.
30. — Les locaux non meublés doivent être rendus le dernier jour du terme ainsi que leurs dépendances *convenablement balayés, en bon état, chaque objet mis en place*, sans autres détériorations que celles résultant de l'usage normal et conformes à la reconnaissance qui aura pu en être dressée.
31. — Au cas où il n'existe *pas de reconnaissance* de l'état des lieux et faute par le locataire d'avoir fait ses réserves à l'entrée, ce dernier est censé, sauf preuve contraire, **les avoir reçus en bon état** et au complet en ce qui concerne les objets attenants à l'immeuble (code civil Art. 1731 non abrogé).
32. — Sauf stipulation contraire, le locataire qui aura fait des améliorations ou des changements dans les emplacements loués doit *remettre les lieux en l'état* pour le jour de sa sortie. Cependant dans le cas où le travail nécessaire à la remise en l'état ne peut se faire sans dommage pour l'immeuble, le bailleur peut exiger *l'abandon sans indemnité* de ces améliorations.
33. — Les papiers (tapisseries), leurs baguettes d'encadrement, les conduites de gaz et d'éclairage électrique ou autres installations analogues, sauf stipulation contraire, *demeureront toujours acquis à l'immeuble* sans indemnité.
34. — Les *planchers* devront être rendus exempts de taches, brûlures, rayures sans clous de tapis dans les planchers de bois dur ; les tubes à clous devront être laissés en place.

35. — Lorsque le locataire aura posé une ou plusieurs *serrures supplémentaires*, des judas, targettes ou autres ferrures, il doit au gré du bailleur les laisser à sa sortie (les serrures avec toutes leurs clefs) sans indemnité ou faire remplacer le montant de la porte ou le panneau par le menuisier de la maison sous la direction du bailleur ou de son représentant.

36. — Toutes *clefs supplémentaires* faites par le locataire à ses frais, reviennent de droit au bailleur sans indemnité.

37. — Les *boiseries détériorées* (clous, vis, rayures, etc.) seront réparées comme il est dit à l'art. 35.

38. — Les *papiers* doivent être rendus exempts de trous ou de déchirures et non détériorés par des collages.

39. — Les *glaces gravées* posées par le locataire doivent être remplacées par des glaces semblables à celles qu'il avait reçues à son entrée, les *inscriptions peintes* sur glace ou vitres doivent être enlevées sans laisser de détérioration.

40. — Le locataire devra également faire repeindre les *volets* pour faire disparaître entièrement les *inscriptions* qu'il y aurait faites.

41. — Tous travaux et réparations prévus dans ce chapitre doivent être exécutés *pour le jour de la sortie* du locataire, *à ses frais* et d'une manière satisfaisante.

42. — Lorsqu'il y a dommage constaté dans les locaux loués et que le locataire croit devoir contester, *c'est à lui à prouver* que ce dommage ne lui est pas imputable.

43. — *La simple remise des clefs* ne libère point le locataire de ses obligations vis-à-vis du bailleur, aussi longtemps que l'état des lieux n'a pas été reconnu et accepté.

44. — Le locataire qui causerait *volontairement* par mauvaise intention *quelque dégât* dans les locaux qu'il quitte, même en détériorant des *améliorations* faites à ses propres frais, s'expose à payer des dommages-intérêts (Code fédéral des Obligations, art. 50).

Genève le 10 Mai 1893.

SOCIÉTÉ DES RÉGISSEURS

| | |
|---|---|
| Charles Archinard. | Gos frères. |
| R. Arlaud. | F.-Louis Grange. |
| H. Barraud. | Th. L'huillier & fils. |
| C. Baud & Isaac. | E. Mazel. |
| Bernard & Cramer. | Nicole & Naef. |
| C. Bory. | Pilet & Seguehaye. |
| H. Carey. | Westerweller & Rigot |
| G. Dumur & fils. | |

Format de l'original: 27,5 sur 22 cm.

tion fut faite d'utiliser la fortune de la Société (550 francs à l'époque) pour faire installer dans un immeuble à choisir un compteur de démonstration. Cependant, les premières démarches faites auprès du Service des Eaux s'avérèrent «peu encourageantes». On eut beau signaler que le système des compteurs fonctionnait dans d'autres villes, à Lausanne par exemple, et qu'à Genève même une telle installation marchait à merveille au quai des Eaux-Vives n° 42. Rien n'y fit. Les autorités municipales ne voulurent pas entrer en matière et l'eau continua – et continue encore – d'être fournie à Genève par immeuble et non par appartement.

Le chauffage valut aux régisseurs de plus redoutables déboires. En effet, dans les immeubles équipés du chauffage central, les loyers comprenaient généralement le prix du chauffage, qui n'était pas facturé séparément aux locataires. En temps ordinaire, ce système était commode par sa simplicité. Mais la Première Guerre vint bouleverser les choses. Non seulement les soldats mobilisés avaient de la peine à payer leur loyer, mais le prix du charbon et des autres combustibles se mit à augmenter dans des proportions considérables. En février 1917, la hausse atteignait 30%. Que faire? Au sein de la Société, MM. Grange et Naef rappelèrent que «les contrats de location ne prévoyaient pas la division du prix du chauffage de celui du loyer proprement dit» et qu'une augmentation ne pouvait donc intervenir qu'à l'échéance des contrats. On envisagea du moins de «prendre des mesures pour modérer la consommation d'eau chaude». La situation empira au cours de 1917 et l'approvisionnement en combustible s'annonçait difficile et prohibitif pour l'hiver suivant. Après un nouveau et long débat, la Société décida d'envoyer une circulaire prémonitoire à tous les locataires et envisagea de demander au Conseil d'Etat l'annulation générale des conventions de chauffage.

Des difficultés analogues surgirent aux approches de la Seconde Guerre mondiale. Dès l'hiver 1936-1937, ce que l'on appella «le conflit des charbons» eut des répercussions à Genève. Les entreprises de chauffage à forfait menacèrent en plein hiver de résilier leurs contrats dans les quinze jours. Il fallut écrire à Berne et faire intervenir le Bureau fédéral de contrôle des prix. L'ouverture des hostilités ne fit qu'aggraver une situation déjà difficile. Aussi, dès 1940, la Société des

Régisseurs entreprenait-elle les démarches nécessaires pour abroger définitivement les anciens contrats de chauffage et remplacer le système forfaitaire désormais caduc par celui du paiement échelonné des frais réels avec décompte final au printemps.

Au demeurant, le bon entretien et la surveillance d'un immeuble exigent des interventions de toutes sortes, dont on trouve l'écho dans les délibérations de la Société des Régisseurs. Tantôt il s'agit de lutter contre la prolifération inesthétique des écriteaux et des enseignes, tantôt il faut «résister au luxe exagéré des poubelles». Une année, pour obvier à l'humidité des cuisines, on enjoint aux locataires d'aérer, mais trois ans plus tard, à la demande de la Ligue contre la tuberculose, on ordonne «le balayage humide des escaliers». Il fallut négocier avec le Conseil d'Etat en 1915 pour éviter que les nouvelles normes de sécurité n'obligent à transformer 240 ascenseurs d'un coup; et en 1917 pour tenter de prévenir les «tracasseries sans fin» du Service d'hygiène qui renforçait son règlement. En 1926, on décida de recourir jusqu'au Tribunal fédéral contre le monopole «déplorable» du ramonage officiel – mais «c'est le pot de terre contre le pot de fer» notait le secrétaire avec résignation. On mentionne même à la date du 13 mai 1902, dans le registre de la Société, la recette d'un «bouillon d'ail» pour lutter contre les punaises...

## Publicité

Ce n'est pas le tout d'entretenir un immeuble, encore faut-il le rentabiliser, c'est-à-dire le louer. La «crise du logement» que Genève a connue depuis la dernière guerre et dont, à certains égards, elle n'est pas entièrement sortie encore, a fait oublier que de 1850 à 1950, soit pendant la durée d'un siècle, les appartements locatifs ont toujours été en surnombre à Genève, et parfois dans des proportions incroyables. On parlait à l'époque de «crise des logements» ou de «crise des loyers». Il en est résulté que l'une des tâches principales des gérants d'immeubles, pendant cette longue période, a été de trouver des locataires et de les conserver. D'où la nécessité d'un effort publicitaire qui ne pouvait se limiter à l'affichage des appartements vacants sur la porte des immeubles.



Les régisseurs groupés au sein de la Société ont senti de bonne heure les avantages d'une publicité concertée et leur activité s'est déployée simultanément dans deux directions principales: la publicité dans les journaux et la publication de périodiques spécialisés.

Du côté des journaux, la Société des Régisseurs traita de préférence avec le *Journal de Genève*. Dès le 19 février 1882, les annonces d'appartements à louer et de maisons à vendre émanant des diverses maisons membres de la Société furent regroupées une fois par semaine dans le numéro du dimanche. Pour mieux les distinguer des autres annonces, elles furent entourées par la suite de ce que les imprimeurs appellent un «cadre» et c'est par ce mot que la publicité faite dans le *Journal* est presque toujours désignée dans les registres de la Société. En 1918, le «cadre» fut jugé trop onéreux et, après consultation écrite de tous les membres, la Société décida de le supprimer en octobre 1919. Trois ans plus tard cependant, les offres de Publicitas engagèrent la Société à le rétablir. Un nouveau dispositif fut adopté en 1923 et maintenu jusqu'en 1937 quand le *Journal* demanda que soit supprimée dans sa publicité la distinction entre les régisseurs de la Société et les autres régies.

Habituée au *Journal*, la Société des Régisseurs utilisa moins volontiers les autres grands quotidiens. Un contrat avait été passé avec *La Suisse* pour trois ans en 1899, mais il ne fut pas renouvelé et ce fut seulement en 1925 que l'on accepta de «faire un essai» une fois par semaine le jeudi, au tarif«de fr. 0.80 la ligne double au lieu de fr. 1.75». La Société discuta aussi les tarifs de la *Tribune de Genève* et n'accepta celui de 30 centimes la ligne, en 1902, qu'avec la gratuité du cadre et du titre.

La Société des Régisseurs devait passer néanmoins pour un client intéressant puisqu'elle reçut à de nombreuses reprises des offres de publicitaires, offres qui d'ailleurs furent généralement repoussées. Tel fut le cas en 1902 pour le *Locataire*, en 1905 pour le *Genevois*, en 1906 pour l'*Impartial*, en 1910 pour l'*A.B.C.*, en 1911 pour l'*Express de Genève*, en 1925 pour le *Citoyen*, organe de l'Union de défense économique, en 1934 pour *Indico*. Seules furent agréées les offres du *Bulletin commercial de la Chambre de commerce* et, en 1937, du *Bottin français*. Quant à la *Feuille d'avis*, on l'abandonna en 1915 à cause de la

mauvaise qualité de l'impression et l'on refusa par la suite ses offres réitérées, notamment en 1932 où Jean Poncet fit remarquer que «cet organe étant aux mains des socialistes, il n'y avait pas lieu de le soutenir».

Indépendamment de la publicité placée dans les journaux, la Société des Régisseurs entreprit de publier elle-même des feuilles d'annonces.

La première et la plus durable de ces publications s'intitula tout bonnement *Bulletin de la Société des Régisseurs de Genève*. Créé en 1897, ce *Bulletin* se perpétua au travers de maints avatars jusqu'en 1942. Et pourtant, on demandait sa suppression en 1900 déjà! La direction en fut confiée en 1904 au courtier P. M. Rive qui accepta de payer à la Société une redevance fixée à 3% du rendement des annonces. Tiré à 1000 exemplaires, le *Bulletin* paraissait chaque quinzaine. Pendant quelques années, l'affaire marcha bien: en 1907 par exemple, la Société toucha 1008 francs de bonification. Mais dès 1912, ce premier *Bulletin* se mit à péricliter et ne fut plus soutenu finalement que par A. Térond qui envoya même une démission fracassante, mais assez vite retirée, lorsque la Société eut approuvé sa suppression à fin 1917. Comment cette petite feuille fit-elle pour renaître de ses cendres? Les registres de la Société n'en disent rien, mais le fait est qu'en 1920 commença de paraître un *Bulletin spécial mensuel* à l'en-tête de la Société des Régisseurs, qui donnait comme auparavant la liste des appartements à louer et des villas à vendre. En 1925, nouvel épisode. La Société des Régisseurs s'entendit avec l'éditeur Alfred Poulin pour publier mensuellement un *Bulletin officiel illustré*. Le projet était plus ambitieux que les précédents. «Le but essentiel de ce Bulletin, dit le registre de la Société, est de grouper sous une forme élégante toutes nos annonces de location d'appartements de luxe, meublés ou non, villas, domaines et immeubles à vendre, placements hypothécaires, etc. de manière à attirer l'attention du public aisé et particulièrement du public étranger.» Deux pages de chroniques rédactionnelles étaient prévues dans chaque numéro. Le tirage était fixé à 2000 exemplaires, le tarif des annonces à 40 francs la page. Mais ce nouveau *Bulletin* ne semble pas avoir donné satisfaction non plus.

Entre-temps, la Société des Régisseurs avait sinon créé, du moins participé, dans des circonstances d'ailleurs mal éclaircies, à la création

Format de l'original: 27 sur 21,5 cm.

d'un nouvel organe, les *Avis de Genève*. Il s'agissait là d'une simple feuille d'annonces hebdomadaires, mais contrairement au premier *Bulletin* de la Société, celle-ci n'était pas réservée exclusivement aux régisseurs qui faisaient partie de la Société, elle était ouverte à tous. Lancée en 1915, cette publication tirait en 1919 à 4500 exemplaires déjà. L'imprimeur Auguste Dérouand qui la dirigeait ne tarda pas à en faire entièrement son affaire. Il augmenta sans préavis le tarif des annonces et finit par susciter le mécontentement. «M. le Président Barde demanda que les *Avis de Genève* redeviennent l'organe de publicité de notre Société» lit-on dans le registre du 23 juin 1921. «M. Sesiano rappelle que la Société touchait 500 francs de ristourne et que les *Avis de Genève* sont la propriété de la Société, et non de M. Dérouand», lit-on encore en date du 28 juin 1934. Vaines protestations! Si Dérouand accepta bien de rétablir la «ristourne», il contesta en revanche que les *Avis de Genève* fussent la propriété de la Société.

Dépossédée des *Avis de Genève*, peu satisfaite de son propre *Bulletin*, constatant d'ailleurs que ces deux feuilles faisaient double emploi, la Société des Régisseurs chercha dès 1940 à les remplacer par un organe unique. Dérouand y vit aussi son avantage et l'Association corporative des Gérants d'Immeubles (dont on va reparler) s'associa au projet. C'est ainsi que fut lancée en janvier 1942 une feuille de grand format intitulée *Genève immobilier et Avis de Genève*, qui paraissait tous les vendredis (puis dès le 1er janvier 1945 deux fois par semaine) et qui donnait la liste des appartements à louer non plus par régies comme jusqu'alors, mais par quartiers et par nombre de pièces. Devenue «une très mauvaise affaire» dès 1946, cette publication fut suspendue à fin 1947, pour être reprise en automne 1952 avec un tirage de 5000 exemplaires. Malgré la conjoncture toute différente du marché du logement, *Genève immobilier* se maintint jusqu'à la fin de 1973.

### Baux à loyer

De même qu'elle avait édicté un tarif pour fixer uniformément le quota des honoraires et des commissions que les régisseurs touchaient des propriétaires, la Société élabora un bail-type pour régler les rapports entre les régisseurs et les locataires. Cette unification des baux



Mercredi 10 Mars. N° 1 Année 1915

POST TENEBRAS LUX L'UNION FAIT LA FORCE

# LES AVIS DE GENÈVE

FEUILLE D'ANNONCES

PARAISSANT LE MERCREDI ET LE SAMEDI

**Tarif des annonces**
*Annonces locales* : Demandes et offres d'emplois, **5** ct. la ligne. Petites annonces, **8** ct. la ligne. *Tarif spécial pour les pages entières ou fractions de page.*

**ADMINISTRATION :**
**Coulouvrenière, 27, GENÈVE — Téléph. 39.20**
*Les annonces sont reçues par les principales agences de publicité suisses et étrangères*
ABONNEMENTS : 3 fr. par an — LE NUMÉRO : 5 cent.

**Tarif des annonces**
*Annonces suisses et étrangères :* **20** ct. la ligne ou son espace. *Conditions spéciales pour répétitions.*

## Quelques mots au public

*En présentant au public ce premier numéro de la feuille d'annonces* **Les Avis de Genève** *nous croyons devoir préciser en quelques mots le but que nous poursuivons.*

*Nous nous proposons de créer un organe utile à la fois aux commerçants et aux particuliers, une feuille servant de lien entre eux, offrant au consommateur toutes les indications relatives à ce qu'il peut désirer et au négociant le moyen de se rapprocher de sa clientèle.*

*Bien entendu* **Les Avis de Genève** *contiendront une partie d'information documentaire dans laquelle on trouvera les avis officiels, le relevé des inscriptions au Registre du Commerce, la liste des séparations de biens, les avis de sociétés, convocations d'actionnaires, etc.*

*En un mot, nous entendons rénover et compléter la formule de nos prédécesseurs, et donner au commerce genevois un bulletin digne de lui.*

*Nous ferons place à tous les désirs comme à tous les besoins. La rubrique des appartements et locaux à louer recevra particulièrement nos soins car nous en connaissons l'importance pratique.*

*Le prix du numéro est de* **5 centimes,** *invariablement et quel que soit le nombre de pages.* **Les Avis de Genève** *paraîtront le mercredi et le samedi et l'abonnement sera de* **3 francs par an** *seulement.*

*Nous pensons donc qu'aucun négociant ne s'en privera et qu'il considérera comme de son intérêt même d'aider à sa diffusion.*

*Nous voulons que tous ceux qui y ont intérêt puissent faire de la publicité dans* **les Avis de Genève** *et nous avons établi des tarifs excessivement réduits. D'autre part, notre format de 23 × 15 et le papier satiné que nous avons choisi permettront à nos souscripteurs d'annonces d'utiliser leurs clichés et d'augmenter ainsi le rendement de leur publicité.*

*Enfin, est-il besoin de le dire, nous accepterons avec reconnaissance les observations et propositions qu'on voudra bien nous adresser.*

*Nous entendons créer un organe* **moderne** *et vraiment utile à tous. Notre bonne volonté est complète et nous espérons qu'elle trouvera sa récompense.*

L'ADMINISTRATION.

Format de l'original: 21,5 sur 14,5 cm.

fut proposée seulement en 1899 (la Société existait depuis vingt ans déjà) et le texte de ce qu'on appelait à l'époque «le bail uniforme» ne fut définitivement approuvé que le 16 janvier 1901. On en fit alors tirer mille exemplaires par l'imprimerie Labarthe. Un peu plus tard, on se préoccupa de rédiger pour la location des villas un texte analogue, qui fut ratifié le 3 avril 1904. Ces divers contrats-type furent naturellement souvent revus et modifiés par la suite.

### Relations avec les locataires

Jusqu'à la Guerre de 14, les relations entre régisseurs et locataires semblent avoir été assez sereines. Du moins les registres de la Société ne mentionnent-ils guère de difficultés. La sous-location soulevait parfois de délicates questions de droit, mais le seul vrai problème était celui des déménagements clandestins. L'Union des Locataires de Genève, qui s'était constituée en mars 1900, s'occupait surtout de lutter contre l'insalubrité des vieux quartiers et sa feuille hebdomadaire, *Le Locataire*, était une sorte de «tribune libre» où s'exprimait notamment Guillaume Fatio.

Au lendemain de la Première Guerre, l'augmentation générale du coût de la vie obligea pour la première fois la Société des Régisseurs à débattre de l'éventualité d'une augmentation générale des loyers. Le président L'Huillier semble avoir résumé un sentiment partagé par tous ses confrères en déclarant «qu'en cette matière, le mot d'ordre devait être de faire preuve de modération et de suivre le mouvement de hausse plutôt que de le précipiter». Les augmentations de loyer soulevèrent néanmoins des protestations que le nouveau et virulent Syndicat des Locataires sut transformer en une véritable campagne de presse. La Société des Régisseurs envisagea d'adresser une lettre ouverte de protestation au Conseil d'Etat.

Force est de constater qu'à l'exemple des fermiers-généraux dans la France de Louis XV, les régisseurs dans la Genève d'Adrien Lachenal et d'Albert Picot ont été fréquemment tenus pour les principaux responsables de la cherté de la vie et de la dureté des temps. Les démagogues avaient beau jeu de les désigner à la vindicte publique et dans un cortège de l'Union syndicale, en 1935, on alla, paraît-il,

Le régisseur genevois, tel que le voyait un caricaturiste en 1867 (fragment d'une affiche anonyme).

jusqu'à proférer le cri de «Mort aux régisseurs». Ces attaques d'ailleurs n'émanaient pas seulement des milieux ouvriers ou des associations de défense des locataires: il n'était pas rare que la grande presse s'en fasse l'écho. En 1920 par exemple, la *Tribune de Genève* «se conduisit d'une façon scandaleuse» en publiant des articles mal informés et des lettres malveillantes.

Consciente de ce qu'elle nommait elle-même son «impopularité», la Société des Régisseurs hésita toujours à répondre à ses détracteurs. Quand elle le fit, ce fut chaque fois avec une extrême prudence et modération. D'ordinaire, elle eut la sagesse de se taire. «Ce que nous pouvons faire de mieux, s'était écrié M. Térond à l'adresse des calomniateurs, c'est de leur opposer un silence absolu» (19 septembre 1919).

## Procès contre Léon Nicole

Il fallut Léon Nicole pour tirer la Société des Régisseurs de son mutisme invétéré. Dans la *Voix du travail* (ancêtre de la *Voix ouvrière*) du 20 janvier 1921 parut un long article, intitulé «La bande à Robert Macaire», qui assimilait tout crûment la Société des Régisseurs à un «syndicat de cambrioleurs». «Notez qu'il y a une différence, écrivait Nicole. Nous avons contre MM. les cambrioleurs des moyens légitimes de défense et si vous surprenez l'un d'eux dans son travail, vous pouvez l'abattre comme un chien (...) Cependant, au péril de sa vie, un cambrioleur ne rançonne d'ordinaire que quelques millionnaires. Le régisseur plonge ses doigts crochus dans toutes les bourses. Vous pourrez être sans travail et crever de faim, cela importe peu...» Sur quoi, la *Voix du travail* publiait, non sans les estropier parfois, les noms des 25 maisons qui faisaient alors partie de la Société, afin de les «livrer à la postérité». L'article se terminait comme il avait commencé, par un appel à la pendaison: «S'il y avait vraiment une justice, on ne trouverait jamais assez de bois tant il faudrait de potences.»

Une longue et vive discussion s'engagea au sein de la Société sur l'opportunité de porter l'affaire devant la justice. «Engager un procès serait donner des armes très puissantes à nos ennemis» disait l'un, «c'est une occasion unique de montrer à nos adversaires de quel bois nous nous chauffons» disait l'autre. L'avis finit par prévaloir qu'il



convenait d'obtenir la rétractation du qualificatif de «voleur» et une indemnité de 100 francs par maison. Me Jules Cougnard fut chargé de la cause, qui fut gagnée devant les tribunaux en novembre 1921. Les indemnités permirent de payer les frais d'avocat et de remettre un solde de 314 francs à l'Hospice général, qui remercia avec effusion.

Malgré ce succès, la Société retrouva bientôt sa réserve ordinaire et lorsque Henri Rosselet, en 1927, accusa les régisseurs de faire des bénéfices illicites, on renonça après consultation de Me Cougnard à lui intenter un procès.

## Défense de la propriété immobilière

La Société des Régisseurs ne limita jamais son action aux strictes questions de gérance, mais considéra dès l'origine que sa tâche était aussi de veiller au maintien et à la défense de la propriété immobilière en général. Dans cette perspective, elle eut à intervenir à plus d'une reprise auprès des autorités.

Ainsi, l'introduction en 1900 de la nouvelle loi sur la taxe immobilière donna lieu à une succession de démarches, d'autant que la question, de l'avis même du responsable officiel, était «très embrouillée». On dut bientôt dénoncer les «exagérations» du nouveau système et protester notamment contre la taxation des cours et des jardins de villas. Le calcul de la taxe municipale donna lieu en 1903 à un échange de correspondance avec la Ville de Genève, de même que celui de la taxe professionnelle fixe en 1931.

La Société des Régisseurs suivit aussi de très près l'évolution du taux hypothécaire, n'hésitant pas à demander l'intervention du Conseil d'Etat en octobre 1939, comme elle l'avait fait déjà en août 1914, à l'époque d'Henry Fazy, pour modérer la hausse des taux. En 1925, on mit à l'étude la création d'une nouvelle «Caisse de placements hypothécaires» destinée à procurer des hypothèques de second rang – mais le temps manqua pour mener le projet à chef.

Les questions d'assurances n'échappèrent pas non plus à l'attention de la Société. Dès 1903, Ernest Naef demanda qu'un agent des compagnies soit envoyé sur place lors de la conclusion des contrats. En 1916, on écrivit à toutes les compagnies de la place pour leur deman-

der si les concierges étaient bien considérés par elles comme des tiers – et donc couverts par les contrats d'assurances en responsabilité civile. En 1962, on entreprit de dégager la responsabilité des régisseurs dans le cas où la location d'un appartement était liée à la souscription d'une assurance-vie.

On conçoit que la surabondance des logements, préjudiciable à la valeur immobilière, ait incité la Société des Régisseurs à intervenir parfois dans le domaine de la construction. Ainsi, en 1901, on eut plusieurs entretiens avec la Société des ingénieurs et architectes et en conclusion d'un des plus longs débats qui soient relatés dans les registres, on décida de faire une démarche auprès des établissements de crédits pour leur recommander une grande prudence à l'égard des «créateurs de nouveaux consortiums» (on dirait aujourd'hui des «promoteurs immobiliers»). L'année suivante, on apprit que la Ville lançait un vaste projet de constructions de logements ouvriers aux Grottes: 600 à 800 appartements devaient être mis ainsi sur le marché. On chargea une commission *ad hoc* d'écrire au Conseil municipal pour lui démontrer que la Ville allait porter ainsi un grave préjudice à ses propres contribuables et à ses propres finances en dépréciant la propriété immobilière à Genève.

En quelques occasions, la Société faillit se laisser tenter par d'ambitieux projets. Ainsi en 1918, lorsque l'ingénieur Jean Boissonnas obtint de faire à la rue Petitot n° 8 un essai de chauffage à l'anthracite du Valais, fournie par une société anonyme qui se proposait d'exploiter les mines d'Entremont. Ainsi encore en 1920 quand le président Frank Archinard proposa que la Société crée son propre service postal pour faire échec à l'augmentation des tarifs des PTT.

De telles utopies ne l'occupèrent pas longtemps. Soucieuse au contraire d'agir toujours en parfaite connaissance de cause et désireuse de fournir à ses membres les éléments d'information qui pouvaient leur manquer, la Société des Régisseurs demanda à des experts d'exposer, au cours de séances spéciales, le fonctionnement du Registre foncier, de même que les caractéristiques du nouveau Code civil suisse.



## Interventions politiques

Association professionnelle hors-parti, la Société des Régisseurs n'intervint qu'en de rares occasions dans la vie politique genevoise. Cependant la peur du communisme, qui marqua si profondément la mentalité occidentale dans l'entre-deux-guerres, la conduisit alors à soutenir certains groupements ou certaines actions politiques. C'est ainsi qu'en 1920, la Société accepta de participer pour un montant total de 6000 francs au fond de garantie de l'Union civique suisse (devenue ensuite Union civique de Genève). C'est ainsi encore qu'en 1925 on alloua 300 francs à la Ligue nationale suisse, qui se proposait de lutter contre «l'envahissement communiste» et que l'année suivante on versa 500 francs au comité qui s'était constitué pour combattre la candidature de Robert Grimm au Conseil fédéral.

## Relations avec l'UGII

Durant près de quarante ans, la Société des Régisseurs descendit seule dans l'arène. Le moment vint cependant où la nécessité d'un renfort se fit sentir. Dès 1916, le vœu fut émis au sein de la Société de voir les propriétaires immobiliers «se grouper afin d'opposer une force organisée aux syndicats des locataires». Au début de 1918, la proposition fut réitérée et l'assemblée générale du 17 avril 1918, après un ample débat, confia au bureau de la Société (renforcé pour la circonstance de MM. Barde, Barraud et Bory) le soin d'organiser le mouvement. C'est ainsi que prit lentement corps, au cours des années 1918-1919, l'Union genevoise des intérêts immobiliers (UGII) qui, sous l'impulsion de Léon Bovy et d'autres, allait désormais relayer la Société des Régisseurs dans la défense de la propriété foncière et immobilière. L'UGII, qui compta bientôt 1800 sociétaires, se dota d'un secrétariat permanent et publia dès 1920 un bulletin d'informations politiques et économiques, qui reflète toutes les luttes de l'époque et constitue aujourd'hui une source précieuse pour l'historien.

La Société des Régisseurs, dans la difficile période de l'entre-deux-guerres, maintint une étroite liaison avec l'UGII. Lorsque le peuple

genevois, en 1921, fut appelé à se prononcer sur l'initiative socialiste tendant à instituer un «Office cantonal du logement» (en fait une Régie d'Etat!), la Société participa pour un montant de 20 000 francs à la campagne menée par l'UGII et contribua ainsi au succès du scrutin des 18-19 juin 1921 qui balaya l'initiative aussi bien que le contre-projet du Grand Conseil à la majorité des deux-tiers.

L'année suivante, la Société alloua à l'UGII une somme de 1000 francs «en vue de la propagande contre la loi du 3 décembre 1922 sur le prélèvement de la fortune». Aux côtés de l'UGII, la Société se battit durant ces années-là contre la Commission des loyers, institution née de la guerre et «systématiquement favorable aux locataires», qui finit par disparaître en 1926. D'entente avec l'UGII, la Société décida en 1925 de dresser une statistique pour rectifier celle qu'avait publiée *La Suisse* et qui mettait Genève au rang des villes «où les loyers sont le plus cher». Elle résolut en 1927 de se liguer avec l'UGII pour lutter contre les «tracasseries» du Service d'hygiène.

L'année 1928 vit les socialistes lancer une nouvelle offensive, de plus grande envergure que les précédentes, contre la propriété immobilière bourgeoise. Pour permettre la construction de logements à bon marché, leur initiative proposait derechef la création d'un «Office cantonal du logement», ainsi que toute une série de mesures qui, aux yeux des régisseurs, menaient tout droit à la «socialisation des immeubles». La Société appuya naturellement l'UGII dans sa lutte contre cette initiative socialiste, qui fut repoussée en votation populaire les 11 et 12 mai 1929, tandis qu'un contre-projet «destiné à assurer la construction de logements salubres et économiques dans le canton» était accepté par une confortable majorité. Les milieux immobiliers d'ailleurs n'avaient pas attendu cette loi ni cette date pour travailler à résorber la pénurie d'appartements à loyers modestes. Dès le printemps de 1928 en effet, l'UGII et la Société des Régisseurs (celle-ci pour un capital de 200 000 francs) avaient participé à la constitution d'une Société coopérative d'habitations salubres, qui commença par construire à Vermont trois immeubles locatifs, puis quatre autres au quai Capo-d'Istria.

Cependant les années de crise économique allaient avoir pour les milieux immobiliers de redoutables conséquences sur le marché du



logement. A la veille de la Seconde Guerre, on comptait à Genève 6500 appartements vides. Il en résulta une dépréciation sensible de la propriété immobilière et des tensions dont l'UGII subit le contre-coup. Il fallut procéder en 1938 à un examen de conscience et à une réorganisation à laquelle MM. Albert, Barde et Choisy participèrent en qualité de délégués de la Société des Régisseurs. Ainsi remise sur les rails, l'UGII devait continuer de jouer un rôle efficace dans la défense des intérêts immobiliers durant une vingtaine d'années encore, avant de donner naissance à la Chambre genevoise immobilière.

## Essor de l'Association professionnelle

Entre-temps, un autre groupement avait vu le jour. Dans le cadre de la renaissance, si typique des années 30, du mouvement corporatif, s'était constitué en 1934 un «Groupe patronal de la Corporation de la Gérance immobilière et agricole». Cette association avait de vastes projets: lutte contre l'étatisme, suppression des services cantonaux et municipaux de loyers et de redevances, coordination entre les différentes professions du bâtiment, etc. N'était-ce pas «la seule manière actuelle de lutter contre la fièvre rouge»? La Corporation, comme on l'appelait alors, ne tarda pas à rassembler la quasi-totalité des régisseurs de la place et joua un rôle de plus en plus important, grâce à l'action d'hommes d'envergure tels que Georges Addor, Henri Wakker et d'autres. En 1941, elle modifia ses statuts et prit le nom d'Association corporative, puis en 1947 d'Association professionnelle des gérants d'immeubles. La Société des Régisseurs aurait-elle dû fusionner à cette époque avec ce jeune et dynamique syndicat? Non, il y avait des traditions à maintenir, ne serait-ce que celle du secrétariat bénévole – sans parler des vieilles amitiés collégiales! La Société des Régisseurs revisa donc elle aussi, et à deux reprises, ses statuts pour les mettre en harmonie avec ceux de l'ex-Corporation et prit insensiblement le caractère d'un club, tandis que l'Association professionnelle, dans le cadre de la Fédération des syndicats patronaux, assumait désormais l'organisation et la défense de la profession.

## Conclusion

Si l'on tente de définir en quelques mots ce qui a fait la force et l'originalité de la Société des Régisseurs de Genève, on peut dire, je crois, que c'est l'équilibre qu'elle a réussi à maintenir entre deux courants en apparence opposés.

D'un côté, la Société frappe par son dynamisme. Issue de la «bourgeoisie triomphante» du XIX^e siècle, elle croit aux vertus du libéralisme économique, à la valeur de l'initiative individuelle. Aucune entreprise, de prime abord, ne lui paraît impossible. Connaissant les lois du marché, elle en admet d'ailleurs les conséquences dans leur dureté même. En 1933, lorsqu'on envisagea de demander aux banques de restreindre les crédits à la construction pour ne pas augmenter le nombre des appartements vides, Bernard Naef eut cette réponse caractéristique: «Il faut laisser jouer la libre concurrence.» Cette foi dans la liberté, dans l'esprit de libre entreprise explique son hostilité aux ingérences des administrations, son horreur pour toutes les formes d'étatisme. Ces convictions lui ont permis de jouer un rôle de pionnier dans la vie genevoise. Elle en a été souvent l'un des éléments-moteurs.

D'autre part, la Société se distingue par sa pondération. Dans ses décisions, le parti de la prudence, de la sagesse l'emporte toujours. Jamais elle n'a jeté de l'huile sur le feu. Tout au contraire, placée comme elle l'était au milieu des propriétaires, des locataires, des corps de métiers, des administrations, elle s'est employée constamment à tempérer les appétits, à rabattre les prétentions, à freiner les revendications des uns et des autres. En juin 1921, au lendemain de la votation sur l'Office cantonal du logement, quand la Société se demanda quelle leçon il fallait tirer de ce scrutin triomphal, l'avis fut unanime: «modérer l'élan des propriétaires». Cette volonté de modération, cette recherche d'équilibre, cette aptitude à résister aux pressions ont profondément marqué toute l'activité de la Société des Régisseurs et ont fait d'elle, contrairement à l'image que l'opinion s'en faisait souvent, un élément conciliateur et régularisateur de la vie genevoise.



## *POSTFACE*

*La nouveauté? Mais c'est vieux comme le monde! Paradoxe connu qui trouve une illustration exemplaire dans l'histoire de la vie de cette alerte centenaire qu'est la Société des Régisseurs de Genève!*

*A côté d'anecdotes pittoresques et surannées (et certes, il y en a!), ce qui frappe, c'est que pour nous, régisseurs, les difficultés d'aujourd'hui sont celles d'hier comme elles étaient déjà celles d'avant-hier.*

*Est-ce une fatalité si les mêmes obstacles se dressent toujours devant nous? Cette fatalité (si fatalité il y a!) ne risque-t-elle pas de laisser croire aux profanes que notre compétence face à ces problèmes ne serait, en réalité, qu'affaire de routine bien assimilée?*

*En somme, notre vocation ne s'exprimerait véritablement que lors de retrouvailles périodiques avec les mêmes démons contre lesquels on se serait transmis, de génération en génération, des formules d'exorcisme éprouvées!*

*Eh bien, non! Notre tradition n'est pas celle de la routine, mais bien plutôt celle d'une aptitude, parfois soumise à rude épreuve, à imaginer des comportements adaptés aux situations inédites.*

*Car, ne nous y trompons pas; selon les circonstances économiques, juridiques et politiques du moment, des problèmes énoncés en termes similaires à différentes époques finissent par recouvrir une réalité bien différente au fond et des solutions ayant pourtant fait leurs preuves dans le passé pourront se révéler parfaitement inapplicables dans des cas apparemment identiques.*

*Il nous faut donc réagir en conséquence et, dans un monde en pleine mutation, nous sommes plus que jamais condamnés à développer, en commun, un état d'esprit créateur, seul garant de la valeur et de la continuité de notre fonction.*

*D'autre part, une des raisons de notre existence est d'apporter un élément modérateur apte à susciter en permanence entre des adversaires virtuels une intention de conciliation.*

*C'est pourquoi, face à la menace de déshumanisation croissante des rapports entre les représentants des différents intéressés aux questions du logement, propriétaires, locataires et pouvoirs publics, c'est au régisseur qu'il appartient de maintenir ou de rendre possible un dealogue qui ne passe pas inéluctablement par les décisions des ordinateurs ou les jugements des Tribunaux.*

*Dans la vie pratique, un rapide coup d'œil nous permet de dégager certains points sur lesquels s'exerce une résistance à notre action, comme aussi ceux qui sont de nature à nous fournir quelques encouragements.*

*Les besoins en matière de logement connaissent, de nos jours, une évolution si rapide qu'y répondre avec pertinence et à bon escient tient souvent de la gageure.*

*Plusieurs années étant nécessaires entre la conception, la réalisation et la mise à disposition sur le marché de nouveaux logements, la demande a pu, entretemps, se modifier complètement pour des raisons diverses, autant psychologiques qu'économiques. Tout le monde connaît la variation en accordéon entre l'offre et la demande successives de grands et de petits appartements.*

*Même valse hésitation entre locaux commerciaux et appartements. Le résultat: une pénurie sectorielle avec pléthore temporaire de certaines catégories.*

*Par exemple, il y a une quinzaine d'années, on évoquait sérieusement la Genève de 800 000 habitants pour 1980. On planifiait en conséquence. Le bâtiment s'équipait. Les urbanistes concevaient d'étonnantes cités: on se préparait à endiguer, puisqu'il le fallait, la marée inéluctable, l'expansion que rien ne semblait pouvoir contenir. L'exiguité du territoire interdisait, sous peine de renoncer peu à peu aux campagnes, que l'on songeât à faire éclater sans cesse les limites des agglomérations. Il devenait impératif de construire en hauteur. Les tours se mirent à proliférer. Comme la météorologie, la démographie a ses caprices: la vague annoncée ne s'est pas produite. Parallèlement, le goût des gens pour les immeubles en hauteur est redescendu en rase-mottes vers des types de logement davantage empreints d'un certain idéalisme écologique.*

*On pourrait multiplier de tels exemples. Mais, quelles que soient les circonstances, ce sont toujours régisseurs et promoteurs qui servent de bouc émissaire lorsque les prophètes se trompent.*

*Qui dira aujourd'hui, avec certitude, où et comment voudront habiter les gens dans dix, vingt ou trente ans?*

*Il arrive aussi que la pénurie dans le domaine du logement soit généralisée: situation qui, dans un premier temps, semble favorable au régisseur, mais*



*seulement à courte vue. Car la tension sur le marché du logement rend la situation des locataires difficile. Les pouvoirs publics sont, alors, incités à légiférer sous l'emprise d'un certain affolement ce qui, dans l'immédiat, nuit aux propriétaires et qui, en général, ne tarde pas à se retourner contre les intérêts du locataire lui-même, ne serait-ce qu'en aggravant cette pénurie par la dissuasion exercée sur les investissements immobiliers.*

*Il est pourtant juste de relever qu'une collaboration raisonnable entre économie privée et publique peut permettre des réalisations intéressantes.*

*Ainsi, Genève, depuis près d'un quart de siècle, donne une illustration remarquable d'une expérience d'économie mixte appliquée au logement.*

*Le tandem économie privée–pouvoirs publics a joué un rôle essentiel dans le renouvellement de l'habitat, en particulier depuis le début des années 1970. A tel point même que, dans la période qui a immédiatement précédé les temps de récession que nous venons de traverser, il était devenu inconcevable d'entreprendre une mise en chantier de nouveaux logements en dehors de ce type d'association.*

*Depuis peu, il est vrai, la promotion immobilière affiche à nouveau une tendance «autonomiste». Cette évolution trouve en partie son explication dans l'alourdissement progressif de la charge de l'Etat au-delà des limites budgétaires.*

*Cette relation Etat-régisseur ne pouvait être passée sous silence, car elle constitue une caractéristique genevoise. Elle concerne, en effet, quarante mille logements, soit près du quart du parc immobilier de notre canton et une part prépondérante des logis récents.*

*Reposant sur un schéma législatif relativement complexe, elle exige l'intermédiaire d'un spécialiste qui ne peut être que le régisseur.*

*La brûlante actualité des hausses du coût des combustibles constituerait un assez bel exemple de perturbation cyclique dans l'existence de tous les citoyens. Mais, outre qu'un long développement n'aurait guère sa place dans cette postface, il est encore trop tôt pour saisir toutes les implications que cette situation aura. Notons, toutefois, que c'est à nous qu'il appartient de prendre les mesures nécessaires pour y faire face. Cela, une fois de plus, n'empêchera pas certains de confondre, selon un amalgame coutumier, le médecin avec la maladie.*

*Dans la recherche de la paix du logement, ne pas mentionner notre rôle au sein des réunions paritaires qui se multiplient, et parfois avec fruit, constituerait*

*une lacune. Qu'il suffise d'évoquer le caractère positif d'un événement tout récent : associés dans la même entreprise, locataires et régisseurs ont œuvré à la mise au point du texte de bail qui devrait permettre d'éviter bien des litiges.*

*Bien d'autres sujets pourraient servir de thème à d'utiles réflexions. Mais il fallait limiter notre choix, le but étant d'éclairer quelque peu le champ de nos activités si diverses dans des perspectives d'avenir.*

*Ceux qui s'imaginent que le temps des régisseurs est révolu se trompent.*

*L'avenir nous oblige à une conception nouvelle de notre profession. Nous ne sommes pas les seuls dans ce cas-là.*

*Si nous nous sommes penchés sur notre passé, c'est sans nostalgie. Nous y puisons les enseignements que nous estimons intéressants, mais nous savons que nous aurons probablement tout à réinventer.*

*Notre regard sur le passé est comme un coup d'œil dans un rétroviseur : une façon réfléchie et prudente de mieux nous élancer vers l'avenir.*

*Un dernier mot à l'intention de ceux qui méconnaissent l'utilité de notre rôle au point de rêver, parfois, de nous voir disparaître : il n'est peut-être pas absolument impossible de supprimer les régisseurs.*

*Il suffirait, pour une même qualité de services, de faire appel à une nouvelle sélection de professionnels expérimentés, hautement spécialisés dans le domaine du logement.*

*Dans une telle éventualité, et puisqu'il faudrait bien leur trouver un nom, pourquoi ne pas les désigner, dans un esprit de réforme marquante, d'un vocable aussi neuf que le serait la mission qu'ils auraient à remplir : des régisseurs !*

Olivier DUMUR
*Président de la Société des Régisseurs*



# PRÉSIDENTS DE LA SOCIÉTÉ DES RÉGISSEURS

1899-1979

| | |
|---|---|
| 1899 | Eugène Rigot |
| 1900 | Henri Grasset |
| 1901 | Louis Cramer |
| 1902 | Arnold Térond |
| 1903 | Henri Grasset |
| 1904 | Alfred Archinard |
| 1905 | Frédéric Delarue |
| 1906 | Jules Grange |
| 1907 | Léon Rigot |
| 1908 | Arnold Térond |
| 1909 | Frédéric Delarue |
| 1910 | Jules Grange |
| 1911 | Frédéric Delarue |
| 1912 | Henry Carey |
| 1913 | Louis Uebersax |
| 1914-15 | Frédéric Delarue |
| 1916 | Henri Barraud |
| 1917 | Ernest Naef |
| 1918-19 | Jean-Th. L'Huillier |
| 1920 | Frank Archinard |
| 1921 | William Barde |
| 1922-23 | Frank Archinard |
| 1924-25 | Georges Martinet |
| 1926-27 | Ernest Delarue |
| 1928-29 | Humbert Sesiano |
| 1930 | Edouard Bernard |
| 1931 | Pierre L'Huillier |
| 1932 | Constant Bory |
| 1933 | Pierre Choisy |
| 1934 | Pierre Brolliet |
| 1935 | Jean Piguet |
| 1936 | Philippe Grange |
| 1937 | François Daudin |
| 1938 | Henri Bruderlein |
| 1939 | Edouard Dumont |
| 1940 | Jean Degrange |
| 1941 | Paul Lenoir |
| 1942 | Max Dunand |
| 1943 | Jacques L'Huillier |
| 1944 | Humbert Sesiano |
| 1945-47 | Jean Delarue |
| 1948 | Pierre Choisy |
| 1949-50 | Pierre L'Huillier |
| 1951-52 | Jean Naef |
| 1953-54 | André Bory |
| 1955-56 | Jean Uebersax |
| 1957-58 | Pierre Dumont |
| 1959-60 | Jean Brolliet |
| 1961-63 | Joseph Volpé |
| 1964-65 | Roland Vernet |
| 1966-67 | Albert Delaunay |
| 1968-69 | Antoine Grange |
| 1970-71 | Albert Schmidhauser |
| 1972-73 | Edouard Brun |
| 1974-75 | Dominique Daudin |
| 1976-77 | François Naef |
| 1978-79 | Olivier Dumur |

# MEMBRES DE LA SOCIÉTÉ DES RÉGISSEURS

## 1879-1979

Addor & Julliard, fondé en 1910, jusqu'en 1946 de Roulet & Addor, dès 1966 Julliard & Bolliger

78, rue du Rhône, puis 18, rue du Marché, puis 2, avenue de la Gare des Eaux-Vives
Admis le 25 juin 1948.

Albert & Cie: voir E. Desarzens, Albert & Braschoss.

Charles Archinard: voir Louis Goetz.

R. Arlaud, dès 1897 Arlaud & Marion, dès 1901 Ed. Marion, failli en 1917

3, place des Bergues, puis 5, boulevard du Théâtre, puis 12, rue du Général-Dufour
Admis en septembre 1889.

W. Barde & Béraud, fondé en 1869 par S.E.O. Banckwitz, dès 1932 Barde, Béraud & Bruderlein, dès 1952 Barde & Bruderlein, dès 1955 Agence immobilière Barde, dès 1963 Régie Barde

6, boulevard Georges-Favon
Admis le 27 septembre 1915.

Marc Barraud, fondé entre 1866 et 1869, dès 1895 Barraud & Grasset, dès 1943 Barraud & Bordier, dès 1948 Jacques Bordier & Cie

8, rue de la Corraterie, puis 14, rue de la Croix-d'Or, puis 2, rue Petitot, puis 8, rue du Vieux-Collège
Membre fondateur le 14 novembre 1879, absent dès le 6 mai 1925, «réintégré» le 27 mai 1938.

Césard Baud, dès 1888 C. Baud & Isaac, liquidé en 1905

15, rue du Rhône
Membre fondateur le 14 novembre 1879.

Bernard & Cramer, fondé en 1885, dès 1901 Bernard, Cramer & Corthay, dès 1913 Bernard & Corthay, dès 1932 Bernard, Corthay & Cie, dès 1960 Bernard & Cie, dès 1967 Laval & Schmidhauser, dès 1974 Schmidhauser & Cie

9, rue Bovy-Lysberg, puis 5, rue Jacques-Balmat
Admis en juillet 1889.



Robert Bersier, fondé en 1960, dès 1974 Bersier & Cie

26, parc Château-Banquet
Admis le 14 juin 1973.

Marc Berthoud

29, rue du Rhône
Admis en 1888, disparaît déjà en mars 1889.

Jacques Bordier & Cie: voir Marc Barraud.

Bory & Cie: voir Edouard Olivier.

Bovard-Binet, fondé en 1923, dès 1960 Rodolphe Burger

16, boulevard Georges-Favon, puis 27, quai des Bergues
Admis le 20 mars 1939.

Braschoss, Pilet & Cie: voir Pilet-Bouvier & Séchehaye.

David Brolliet, fondé en 1903, dès 1934 Brolliet & Cie

11, rue du Rhône, puis 23, quai des Bergues
Admis le 8 janvier 1920.

Edouard Brun & Cie, fondé en 1967

7, rue Versonnex
Admis le 12 juin 1968.

Rodolphe Burger: voir Bovard-Binet.

Campiche & Mazel, fondé entre 1860 et 1866, dès 1883 E. Mazel, dès 1900 E. Mazel & Fils, dès 1913 J. Mazel & Jacobi, dès 1927 Théodore Jacobi, dès 1956 Th. Jacobi & A. Mischler, dès 1962 André Mischler

9, rue du Stand, puis 1, rue Centrale, puis 3, rue de la Monnaie, puis 4, rue Petitot, puis 2, place du Port, puis 25, boulevard Georges-Favon
Membre fondateur le 14 novembre 1879, considéré comme démissionnaire le 4 mars 1904, réadmis le 17 octobre 1913.

H. Carey, dès 1933 Charles-H. Carey, radié en 1964

10, rue du Vieux-Collège
Issu en 1889 de Grange & Carey, membre fondateur le 14 novembre 1879.

Choisy, Dumont & Cie: voir de Westerweller & Rigot.

L. Daudin, fondé avant 1832 par Jean-Pierre Schueh, dès 1896 L. Daudin, dès 1939 F. Daudin, dès 1973 Daudin & Cie

15, Grand-Rue, puis 62, rue du Stand, puis 12, boulevard Georges-Favon, puis 51, rue du Stand
Admis le 8 janvier 1920.

Jean Degrange, fondé en 1927, dès 1954 J. Degrange, radié en 1961

13, quai des Bergues
Admis le 27 mai 1938.

F. Delarue, fondé vers 1850 par G. Piachaud, dès 1917 Delarue & Meylan, dès 1941 J. Delarue, failli en 1957

16, rue de la Corraterie
Admis le 13 mai 1902.

Albert Delaunay, dès 1976 Albert Delaunay & Cie

31, avenue de Miremont
Issu en 1972 de Giacobino & Delaunay, admis le 18 janvier 1939

E. Desarzens, Albert & Braschoss, fondé en 1904, dès 1923 Ph. Albert & Braschoss, dès 1954 Ph. Albert & Cie, liquidé en 1963

2, rue du Rhône, puis 5, rue de la Confédération
Admis le 8 janvier 1920.

C.-H.-G. Dumur, fondé en 1863 par J. Eberhardt, dès 1899 G. Dumur & Fils, dès 1908 Dumur & Honegger, dès 1929 Dumur & Fils

25, rue de Chantepoulet, puis 8, square de Champel, puis 16, place Longemalle, puis 7, rue de la Fontaine, puis 6, rue Eynard
Admis en juillet 1889, démissionne le 12 mars 1895, réadmis le 21 juin 1972.

E. & M. Dunand, fondé en 1886 par J.-F. Dunand, dès 1946 Agence immobilière Dunand, dès 1972 Dunand & Cie

12, boulevard du Théâtre
Admis le 6 août 1940.

Faure & Streit, fondé en 1947, liquidé en 1974

16, rue de Hesse
Admis le 27 juin 1962.

Ch. Giacobino, issu en 1939 de Robert Marchand & Cie, dès 1959 C. & G. Giacobino & Delaunay, dès 1972 Georges Giacobino

14, rue de Hollande, puis 3, rue Michel-Chauvet
Admis le 18 janvier 1939.

Louis Goetz, dès 1886 Goetz & Archinard, dès 1889 Charles Archinard, dès 1900 Archinard Frères, dès 1919 Archinard & Sandoz, dès 1933 Frank Archinard, liquidé en 1935

3, rue des Allemands, puis 58, rue du Stand
Membre fondateur le 14 novembre 1879.

Gos Frères, dès 1894 L. Gos-Perrier, radié en 1931

4, rue de la Tour-de-l'Ile
Membre fondateur le 14 novembre 1879.



Grange & Carey, fondé en 1842, liquidé en 1889 et remplacé par les deux maisons H. Carey d'une part, F.-Louis Grange d'autre part

13, rue du Stand
Membre fondateur le 14 novembre 1879.

F.-Louis Grange, dès 1901 F.-Louis Grange & Fils, dès 1929 Grange & Fils, dès 1933 P. & B. Grange Fils, dès 1977 Grange & Cie

2, rue de la Tour-de-l'Ile, puis 54, rue du Stand, puis 72, boulevard de Saint-Georges, puis 42, route de Frontenex, puis 1, place du Port
Issu en 1889 de Grange & Carey, membre fondateur le 14 novembre 1879.

Régie et Fiduciaire J. & M. Grange

42, route de Frontenex
Issu en 1979 de Grange & Cie, admis le 12 septembre 1979.

Th. Jacobi: voir Campiche & Mazel.

Julliard & Bolliger: voir Addor & Julliard.

J. Ed. Kramer & Cie: voir Térond & Christin.

Paul Lenoir & Cie: voir Térond & Christin.

Théodore L'Huillier, fondé en 1825 par Jean-Marc et Paul Bouffier, dès 1890 Th. L'Huillier & Fils, dès 1913 J. Th. L'Huillier, dès 1925 J. Th. L'Huillier & ses Fils, dès 1941 P. & J. L'Huillier, dès 1959 Jacques L'Huillier, dès 1964 Jacques L'Huillier & Fils, dès 1972 André L'Huillier

5, rue Petitot
Membre fondateur le 14 novembre 1879.

Robert Marchand & Cie, dès 1941 Portier, Piccioni & Cie, ensuite Francis Portier & Cie, dès 1953 Baillod & Cie

2, place Bel-Air, puis 1, place du Lac, puis 5, rue Jacques-Balmat
Admis le 8 janvier 1920, démissionne en 1943.

Ed. Marion: voir R. Arlaud.

A. Martin, fondé en 1891, dès 1951 Victor Martin, dès 1962 Martin & Ody, dès 1972 Louis Ody, dès 1976 Ody & Cie

2, place de la Fusterie, puis 10, chemin Malombré
Admis le 21 octobre 1903.

E. Mazel: voir Campiche & Mazel.

André Mischler: voir Campiche & Mazel.

Naef & Cie: voir Nicole & Naef.

Nicole & Naef, fondé en 1881, dès 1907 Ernest Naef, dès 1920 E. & B. Naef, dès 1938 Bernard Naef, dès 1940 Naef & Cie

18, rue de la Corraterie
Admis en avril 1891.

Ody & Cie: voir A. Martin.

Edouard Olivier, dès 1885 C. Bory, dès 1897 Bory & Favarger, dès 1925 C. & E. Bory, dès 1957 Bory & Cie

21, rue de la Corraterie, puis 12, rue Diday, puis 59 rue du Stand, puis 8, boulevard du Théâtre, puis 22, rue Général-Dufour
Membre fondateur le 14 novembre 1879.

Pilet-Bouvier & Séchehaye, fondé en 1872, dès 1892 Pilet & Séchehaye, dès 1903 Pilet, Séchehaye & Constantin, dès 1922 Pilet & Séchehaye, dès 1927 Ed. Pilet, dès 1936 A. Pilet, dès 1940 A. Pilet & Cie, dès 1969 Braschoss, Pilet & Cie, dès 1977 Braschoss, Pilet & Renaud, dès 1978 Pilet & Renaud

6, rue Petitot, puis 25 boulevard Georges-Favon
Membre fondateur le 14 novembre 1879, absent dès 1941, réadmis le 29 mai 1975.

E. Poncet, fondé en 1890 par E. Poncet & E. Petite, dès 1934 X. & P. Poncet, dès 1945 Pierre Poncet, radié en 1977

5, boulevard du Théâtre, puis 19, boulevard Georges-Favon
Admis le 20 janvier 1919, exclu le 23 février 1936.

Portier, Piccioni & Cie: voir Robert Marchand & Cie.

Rigot & Dumont: voir de Westerweller & Rigot.

Roch & Cie, fondé en 1932, jusqu'en 1952 Roch & Burcher, jusqu'en 1958 François Roch

3, place du Molard
Admis le 28 juin 1967.

Roch & Martinet, fondé en 1906, dès 1939 G. Martinet & Cie, radié en 1969

96, rue du Rhône, puis 1, rue d'Italie
Admis le 20 janvier 1919.

Rochat & Chevallay, fondé en 1917, liquidé en 1974

14, rue d'Italie
Admis le 7 juin 1923.

Roessinger, Chevillard & Bovet, dès septembre 1920 Roessinger & Bovet, liquidé en 1928

11, rue Général-Dufour
Admis le 25 mars 1920.



Roulet & Cie, fondé en 1969, liquidé en 1979

5, rue de la Fontaine
Admis en 1969.

Schmidhauser & Cie: voir Bernard & Cramer

Sésiano & Lenoir: voir Térond & Christin.

Jean & Charles Souvairan, fondé en 1946

10, rue Petitot
Admis le 27 juin 1962.

Térond & Christin, fondé en 1881, dès 1907 Térond, Moll & Sésiano, dès 1921 Sésiano & Lenoir, dès 1951 Paul Lenoir, dès 1953 Paul Lenoir & Cie, dès 1957 Lenoir, Kramer & Cie, dès 1962, J. Ed. Kramer & Fils, dès 1971 J. Ed. Kramer & Cie, dès 1975 S.S.G.I. Société de Surveillance Générale Immobilière J. Ed. Kramer S.A.

60, rue du Stand, puis 8, boulevard Georges-Favon
Admis en juin 1894, Jean Ed. Kramer admis à titre personnel le 29 mai 1975.

Tournier & Poncet, fondé en 1907, jusqu'en 1935 Leroy & Veisy, jusqu'en 1946 Bissat & Steinmann, jusqu'en 1971 Steinmann & Poncet

4, cours de Rive
Admis le 13 mai 1976.

L. Uebersax, fondé en 1898, dès 1932 J. Uebersax & Piguet, dès 1959 J. Uebersax & Cie, radié en 1975

1, place du Lac, puis 1, rue du Commerce, puis 7, rue Petitot
Admis le 6 mars 1911.

Unger & Gonseth, fondé en 1938, jusqu'en 1953 Marcel R. Unger, dès 1973 Unger & Gonseth S.A., liquidé en 1976

10*bis*, rue du Vieux-Collège

Robert Vernet, fondé en 1934, dès 1954 Robert Vernet & Fils, dès 1976 Roland Vernet

6, rue de la Rôtisserie, puis 5, rue Jacques-Balmat
Admis le 2 janvier 1941.

Joseph Volpé, fondé en 1933, dès 1965 Joseph Volpé & Fils

2, rue du Marché, puis 22, rue Carteret
Admis le 25 mars 1947.

H. Wakker, fondé en 1912, radié en 1954

2, rue Verdaine et 12, cours de Rive
Admis le 19 décembre 1940.

De Westerweller & Rigot, fondé en 1871, dès 1883 de Westerweller, Rigot & Dumont, dès 1916 Rigot & Dumont, dès 1929 Rigot, Dumont & Cie, dès 1936 Choisy & Dumont, dès 1954 Choisy, Dumont & Cie

20, rue de la Corraterie, puis 2, rue de la Rôtisserie, puis 5, boulevard du Théâtre
Membre fondateur le 14 novembre 1879.



Vue aérienne de Genève en 1979 (Swissair-Photo).