

05.00

LA GOUTTE D'OR

Tous ceux qui s'intéressent à notre quartier, la Goutte d'Or, doivent prendre conscience de la nécessité d'y porter un regard particulier. Les problèmes du quartier relèvent en effet essentiellement de l'urbanisme et du logement.

Une idée trop largement répandue à ce sujet est que ce quartier est invivable; nous entendons, en tant que "Collectif Logement Goutte d'Or" nous inscrire en faux contre cette opinion. Composé d'habitants du quartier souvent engagés par ailleurs dans des associations ou des partis politiques, le Collectif entend affirmer que des hommes vivant dans ce quartier, veulent continuer à y vivre mais dans de meilleures conditions.

Nous dénonçons ce qui est actuellement entrepris à la Goutte d'Or et nous nous adressons à l'opinion pour faire connaître nos propositions.

Les décisions prises actuellement portent un grave préjudice aux habitants du quartier.

Depuis qu'en décembre 78, la majorité du Conseil de Paris a décidé l'opération programmée de l'amélioration de l'habitat dans le secteur Château Rouge, la situation évolue dangereusement. Cette opération repose en effet sur le conventionnement entre les propriétaires bailleurs, une société immobilière, LOGIREP, l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (Etat) et la Ville de Paris.

On connaît les défauts propres à ce type de réhabilitation :
- Absence de garanties suffisantes du maintien en place des loca-

Gy

taires actuels ou du relogement satisfaisant dans le périmètre immédiat.

- Augmentation des loyers et durée limitée du conventionnement .
- Absence d'un plan d'urbanisme pour l'ensemble du quartier.
- Absence d'un programme d'amélioration du cadre de vie, de l'environnement et des équipements publics.
- Absence d'un programme de logements neufs HLM pour réaliser des opérations tiroirs.

Nous refusons ces orientations et nous présentons nos propositions à l'opinion.

Nous refusons que le quartier soit livré à la spéculation, que les habitants soient expulsés. Nous refusons que les logements soient laissés volontairement sans entretien afin que les locataires s'en aillent et que les propriétaires - spéculateurs puissent les vendre libres.

Nous nous opposons à ce que des sociétés HLM ou des banques entreprennent de rénover des logements pour les louer plus cher sans le maintien dans les lieux des habitants. Nous dénonçons ces opérations qui aboutissent à la modification de la composition sociologique du quartier avec les conséquences électorales que l'on sait.

Nous voulons la cohabitation des cultures dans des logements décents et que le maintien sur place des habitants actuels soit un préalable posé à toute réhabilitation. Nous souhaitons qu'un plan d'urbanisme soit élaboré pour le quartier après consultation de ses habitants. La majeure partie des bâtiments peut être conservée

et réhabilitée ; aussi, nous demandons l'intervention des pouvoirs municipaux par l'application du droit de préemption de la Ville de Paris. Tout immeuble ainsi remis en état, pourrait être loué en H/L.M. et ouvrir droit aux prestations et allocations prévues par la loi.

Notre action a permis qu'au cours des mois qui précèdent, des expulsions soient évitées...

Vous trouverez ci-après un dossier succinct concernant des immeubles "à problèmes". La liste n'en est pas exhaustive .. Les habitants de la Goutte d'Or continuent à lutter pour que soient réglés tous les problèmes.

N.B.: Ce dossier a été rédigé pour certains immeubles par des locataires directement concernés, pour d'autres à partir d'interviews, pour d'autres enfin par des militants du Comité Logement XVIIIème.

- 18 BIS RUE DE LA GOUTTE D'OR -

La situation que connaissent les locataires d'un immeuble que des propriétaires laissent volontairement se dégrader ... et où ce qui n'était au départ que de petits travaux d'entretien devient maintenant une véritable réfection de l'immeuble !

Un immeuble avec beaucoup de va et vient ... On y monte, on y descend beaucoup ... d'autant plus depuis que certains propriétaires ont laissé des proxénètes s'installer dans leurs appartements non loués. Ces allées et venues ont lieu dans des escaliers sans lumière ... De temps en temps on glisse sur une marche, non par excès de cire mais à cause de fuites d'eau dans les canalisations. On retient au passage la rampe d'escalier qui devrait nous retenir. Avec beaucoup de délicatesse, les locataires de cet immeuble vous ouvrent la voie avec leur lampe de poche. Où sommes-nous donc ? A la Goutte d'Or, dans un de ces immeubles, en l'occurrence le 18 bis, qui fait si peur aux visiteurs de ce quartier ...

Ceux qui vivent là, Maghrébins, Africains, Français, Italiens, à l'accueil chaleureux, refusent la situation qui leur est volontairement faite depuis des mois par leur propriétaire. Couper l'eau un 23 décembre, c'est inadmissible !

Pourquoi payons-^{vous} jusqu'à 850 Frs. par mois de loyer pour une chambre... et à des propriétaires qui, eux, ne payent plus leurs charges depuis deux ans ?

Pourquoi faut-il verser jusqu'à 5.000 Frs. en sous-main au moment de signer le bail (ou même sans en signer !) ?

Pourquoi nos quittances n'indiquent-elles pas les sommes exactes versées ?

Et pourquoi ...

C'est décidément beaucoup de questions adressées au Comité Logement de la Goutte d'Or.

De réunion en réunion, les choses s'organisent. Les doléances deviennent revendications, les demandes se font collectives, on élit des délégués ... il faut faire une caisse, ouvrir un compte pour payer l'avocat, l'huissier, une partie de l'arriéré de l'eau. Qui peut aller dans la journée à la Compagnie Générale des Eaux ? Qui se charge de l'information dans les bâtiments A et B ? Certains se font plus discrets,

- 9 RUE DE LA GOUTTE D'OR -

Un immeuble où habitent 13 personnes...

Au début 1980 était venu un architecte de la Préfecture qui déclara aux locataires : "Votre immeuble va sûrement être déclaré en péril. Il sera probablement nécessaire de vous reloger. Mais pour l'instant, ne bougez pas et ne vous inquiétez pas : on vous proposera quelque chose."

Plus de nouvelle, jusqu'au samedi 29 mars où le même architecte passe dans la soirée et déclare tout à coup un arrêté de péril d'urgence et une évacuation immédiate ! Voilà les 13 locataires (parmi lesquels des personnes âgées, des enfants, etc...) sur le trottoir un samedi soir avec, pour unique consolation de la part d'un employé de la Mairie présent sur place : "Trouvez-vous un hôtel et on verra ça lundi." Certains d'entre eux n'ont même pas pu ramasser le minimum d'affaires nécessaires avant la pose des cadenas sur leur porte !

Depuis, ils ont donc dû trouver à se loger en banlieue ou dans de la famille et n'ont, bien entendu (à l'exception d'une famille pour laquelle maintes démarches furent faites au B.A.S) reçu ni dédommagement, ni proposition de relogement ...

- 14 - 16 - 18 RUE DE LA GOUTTE D'OR -

Au 16-18, une demi-douzaine de petits co-proprétaires et deux grandes surfaces commerciales.

Au 14, la situation est assez complexe. Trois étages avaient été rachetés par un marchand de sommeil qui, après avoir loué à des travailleurs yougoslaves, loua après 1970, à des travailleurs maliens. Après quelques épisodes plus ou moins rocambolesques, ce propriétaire a dû partir et est actuellement déclaré insolvable (il doit toujours au syndic 80.000 Francs). Après procès et saisie, une partie de ses biens, toujours habitée par les occupants Maliens, fut vendue à un spéculateur qui ne paie ses charges qu'en retard et en partie seulement. A noter que le syndic gère aussi d'autres immeubles appartenant au même propriétaire. Ce dernier serait connu pour acheter des immeubles vétustes, ne pas les entretenir et attendre ...

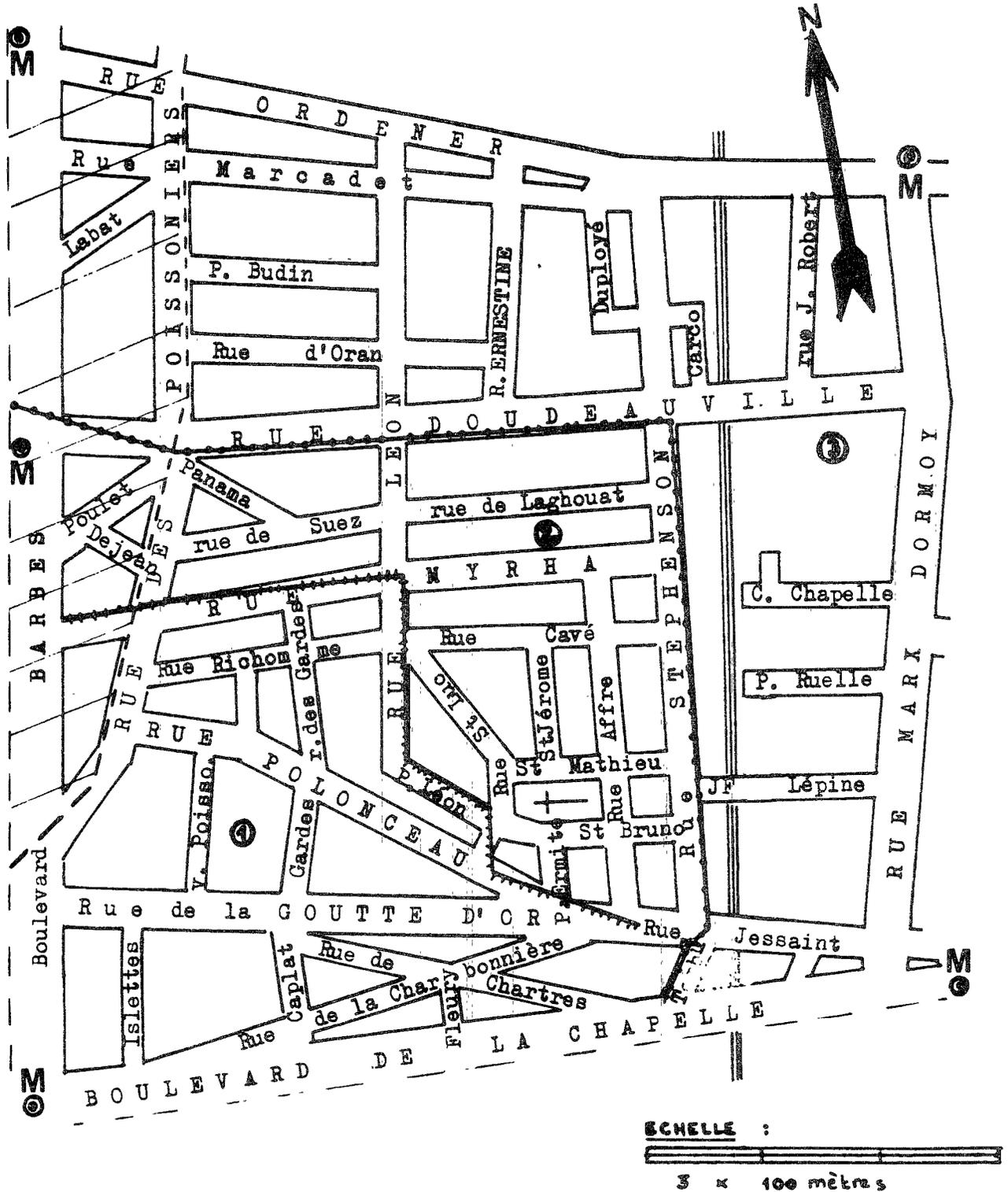
Il ne reste au 14 que deux ou trois petits co-proprétaires et l'état de l'immeuble 14-16-18 rue de la Goutte d'Or s'est gravement détérioré :

- des petits co-proprétaires sont partis et ont installé des locataires, en négligeant, dès lors, le confort des occupants.
- d'importants travaux sont à faire mais ne le sont guère du fait, soit des changements successifs de co-proprétaires, soit du désintérêt des propriétaires non occupants.
- chacun tente de s'arranger de son côté, des murs sont détruits, des portes sont ouvertes; si la vie dans l'immeuble continue, cela se passe en dépit de tout règlement de co-propriété et semble difficilement imaginable.

Il reste à noter que le rôle et les objectifs du syndic (le même qu'au 18 bis, immeuble également "à problème") peuvent sembler des plus curieux, sinon des plus suspects.

LA GOUTTE D'OR

Sud du quartier



- ① Zone à forte proportion de migrants (Sud de la ligne →→→→)
- ② Zone intermédiaire peu à peu gagnée par l'immigration
- ③ Zone à faible proportion d'immigrés (Nord et Est de la ligne ←←←←)

M Station de Métro

- 28 RUE DE LA GOUTTE D'OR -
=====

Un immeuble en co-propriété, où résident seulement quelques propriétaires...

En 1978, cet immeuble a été squatterisé, est devenu un lieu de prostitution et s'est trouvé complètement dégradé. Sur l'intervention d'un élu municipal, la Préfecture a entrepris des travaux confortatifs d'office, qui ont permis aux occupants de bonne foi de demeurer dans leur logement, avec des conditions de vie sensiblement améliorées (pose d'une porte métallique d'entrée, réfection de l'escalier, etc...).

La situation de cet immeuble est encore préoccupante, et doit être suivie avec vigilance.

- 34 RUE DE LA GOUTTE D'OR -

Jusqu'en 1962, un immeuble d'un quartier populaire comme tant d'autres : une concierge, une douzaine de locataires, trois commerces sur rue (brocanteur, tailleur, pharmacien), une cour pleine d'artisans (menuisier, électricien, bourrelier, mécanicien, électricien en automobiles, entreprise de marbrerie).

Depuis 1962, de nouveaux propriétaires, MM. GENEST. Les travaux d'entretien ne sont plus assurés. Les locations ne sont pas renouvelées, les procès pleuvent. Un à un, les artisans s'en vont ; quand un locataire part, on ne reloue pas, on mure les fenêtres.

1978 : l'immeuble sur cour à droite est déclaré en péril, malgré la longue lutte précédente des locataires qui réclamaient des réparations depuis des années. Les deux familles restantes dans cette partie sont relogées ailleurs par la Mairie et l'immeuble est détruit. A noter qu'il faudra plus de 15 jours pour parachever la destruction de ce petit immeuble qui prétendument menaçait ruine...

Octobre 1980 : une corniche de l'immeuble sur cour s'effondre. La Préfecture et les pompiers, alertés, font au propriétaire une mise en demeure de réparer.

En janvier 1981, rien n'est encore fait.

Des locataires ont entamé une procédure de conciliation auprès du Tribunal d'Instance du XVIIIème arrondissement pour obtenir un minimum de réparations : le 16 janvier, jour de la conciliation, les propriétaires n'étaient pas là... Les locataires poursuivront donc en référé.

Deux locataires ont par ailleurs entamé une procédure de surface corrigée, dont la concierge. Cette dernière a, à la suite de cela, reçu congé de sa loge. A noter qu'une partie de son logement est constituée par la loge, l'autre étant locative.

- 40 RUE DE LA GOUTTE D'OR -

L'eau est coupée depuis 1980. Une famille avec 6 enfants continue à y vivre malgré cela et malgré des démarches de toutes sortes. Les canalisations ont été sabotées. Les logements vides sont occupés par des prostituées.

Plusieurs propriétaires dont de petits copropriétaires ont été obligés d'abandonner leur logement à cause d'un propriétaire plus important qui ne payait plus les charges et demeurait introuvable. Une administration judiciaire a été nommée, mais plus personne de s'occupe de rien.

Auparavant, ce propriétaire a tenté de décourager les locataires dont un commerçant sur rue (épiciers) en faisant plusieurs procès qu'il perd. Mais il n'en effectue pas pour autant les réparations et ne paye pas les charges (pas de concierge, les ordures s'accumulent dans la loge jusqu'au plafond).

La famille comprenant 6 enfants avait reçu il y a deux ans, une proposition d'achat de son logement. Elle a versé 15.000 F sans aucune contre partie. Elle n'a ni titre de location ni titre de propriété.!

- 12 RUE CAILLIE -

Après un effondrement partiel en Septembre 1980 et un appel de la Brigade des sapeurs pompiers, la Préfecture de Police a fait évacuer la totalité de l'immeuble et prescrit des travaux. Les propriétaires, Monsieur et Madame SCHERMANN, ne les réalisant pas, interdiction est donnée de ne pas redonner accès à l'immeuble.

Depuis, l'immeuble a été acquis par Monsieur Hocine OUALLOUCHE qui avait promis d'entreprendre des travaux.

Rien ne prouve que cela sera fait et rien ne prouve que les occupants retrouveront leur appartement.

En attendant les occupants ont été relogés de façon précaire dans des cités de transit.

Pourquoi la Ville n'a-t-elle pas fait jouer ici son droit de préemption pour réhabiliter ensuite l'immeuble et le relouer en H.L.M. avec priorité aux anciens locataires ?

- 1 RUE L E O N -
=====

L'immeuble du 1 Rue Léon est un hôtel meublé qui fonctionne en tant que tel depuis mars 1914. Une trentaine de locataires y vivent, s'acquittant régulièrement d'une redevance mensuelle de 200 F à 300 F.

Le 28 mars 1980 (photocopie jointe), les locataires sont informés par une lettre recommandée qu'ils doivent quitter les lieux dans les deux mois qui suivent. Ils sont alors seulement prévenus que cette menace pesait sur eux depuis mars 1976. Le gérant avait été expulsé à cette date sans qu'aucune mesure ne soit prise pour le remplacer.

Ils se mettent alors en contact avec Monsieur Henri LELIEVRE le propriétaire des murs, pour savoir quel avenir il leur réserve. Monsieur LELIEVRE, bien connu pour posséder une fortune et des biens immobiliers considérables, se montre au début fort compréhensif : "Je ne leur mettrai pas le couteau sous la gorge... Je veux simplement remplacer les logements actuels par des logements d'un standing plus élevé. J'accepte même que les locataires actuels cessent de me payer le loyer".

Cela se comprend ! Monsieur LELIEVRE veut, déclare-t-il ultérieurement "faire l'économie de procédures judiciaires longues et onéreuses". Il veut absolument décourager les locataires, les placer en situation irrégulière (il voudrait bien qu'ils cessent de lui envoyer les mandats recommandés qu'il est obligé d'accepter -photocopie jointe- puisqu'il n'a délivré aucun congé officiel.)

Avant même sa lettre recommandée et ses déclarations rassurantes, Monsieur LELIEVRE :

- fait couper le chauffage à la mi-mars,
- envoie des secrétaires qui se font passer pour des policiers
- laisse la cour devenir une véritable décharge publique où les gravas de travaux voisins s'entassent,
- refuse que les locataires prennent la responsabilité de l'électricité, de l'eau et du mazout... qui restent ses derniers moyens de pressions !

Effectivement, mi-octobre, les derniers locataires qui ne se sont pas encore dispersés ni découragés, se font couper l'eau.

Monsieur LELIEVRE, sûr de son affaire, peut alors commencer les travaux dans l'hôtel pour le transformer en immeuble de standing, certain que les locataires les plus résistants finiront par céder à ses pressions physiques !

50 LOCATAIRES, TOUS MAGHREBINS, PARMIS LESQUELS CERTAINS SE TROUVENT LA DEPUIS PLUS DE 20 ANS...

JANVIER 1980 : Sans avertissement l'électricité est coupée. Raison invoquée : le gérant est en liquidation de biens, c'est donc désormais un syndic judiciaire qui se charge de l'hôtel ; c'est lui qui a donné l'ordre de couper l'électricité.

SAMEDI 2 FEVRIER : Ce samedi-là, étant donné les nombreuses démarches infructueuses individuelles dans la semaine (auprès de la Mairie, du syndic qui refuse de recevoir des locataires,...), une quarantaine de locataires se rassemblent à la Mairie et exigent (délégation auprès des élus, du député) que l'électricité leur soit remise immédiatement, ce qui sera fait l'après-midi même.

Ce n'est que le début des ennuis.

Le 4 février, ils sont accompagnés chez le syndic par une française, ce qui fait que pour la première fois, les locataires ne sont pas renvoyés sans être reçus ! Le syndic accepte enfin de faire une "main courante" qui permet aux locataires de prendre l'électricité sous leur nom, moyennant le paiement d'une caution de 1 500 F à l'E.D.F. qu'ils iront régler le jour même.

Toutefois, en ce qui concerne les explications demandées au syndic sur la situation exacte de l'hôtel, aucune réponse ne fut donnée si ce n'est : "Ils verront bien... De quoi se plaignent-ils?"

Le 3ème bureau du cabinet du Préfet de Police indique alors qu'une ordonnance de référé du 7 mars 1979 avait prononcé l'expulsion du gérant et des occupants. Ceux-ci n'en ont été informés qu'accidentellement, un an plus tard, parce que la coupure d'électricité les avait incités à se renseigner.

Quant aux loyers, ils furent adressés en février 1980 au syndic du gérant ; celui-ci informa par lettre les locataires qu'il ne voulait plus désormais accepter ces loyers qui devraient être versés au propriétaire des murs. Mais ce dernier, par l'intermédiaire de son avocat, refusera également de les encaisser.

Il devient impossible dès lors de savoir qui porte la responsabilité de l'hôtel meublé. Situation inquiétante, d'autant plus que les locataires ont appris que la Préfecture avait donné l'ordre au propriétaire d'exécuter des travaux d'urgence pour la sécurité de l'hôtel et que ni le propriétaire des murs, ni le syndic possédant les affaires du gérant n'obéissaient à cet ordre.

Les locataires doivent en outre subir :

- la présence quasi-permanente pendant les premiers mois de l'ancien gérant; celui-ci les menace parce qu'ils ne lui versent plus à lui le loyer, vient leur retirer leur drap, etc.

.../...

- la visite de contrôleurs de sécurité de la Préfecture qui tantôt affirment qu'ils vont imposer les travaux au propriétaire, tantôt affirment aux locataires qu'ils devront prochainement partir mais qu'ils recevront des propositions de relogement.

- à partir d'octobre 1980, les agressions physiques d'un entrepreneur qui a signé une promesse de vente avec l'ancien propriétaire des murs, et qui désire commencer avant même d'être définitivement propriétaire, des travaux qui lui permettront de revendre l'immeuble deux fois plus cher qu'il l'a acheté. Ces "travaux" consistaient à murer le plus de chambres possible pour augmenter le nombre de chambres vides et donc revendre l'immeuble à meilleur prix.

Quatre chambres vides sont d'abord murées; le jeudi 16 octobre, l'entrepreneur fait murer la chambre d'un des locataires qui, rentrant de son travail, trouve ses affaires à la loge du concierge et ... un mur à la place de sa chambre (ce locataire ira porter plainte pour violation de domicile). Le vendredi 17 octobre, malgré l'opposition des locataires, le futur propriétaire tente de murer la porte de la loge d'entrée... où se trouve pourtant le compteur E.D.F. commun à tout l'immeuble ! Il faudra que plusieurs personnes restent présentes pendant deux jours pour l'empêcher de faire ce second murage illégal.

En définitif, la vente à ce propriétaire ne se fit pas. Les locataires voient ensuite entrer en jeu un nouveau propriétaire hypothétique, la SERTIP, qui, comme les précédents, n'attend pas d'être propriétaire pour entamer les pressions destinées à chasser les locataires.

Le samedi 25 octobre, un des locataires reçoit une assignation en référé d'heure à heure adressée nominativement à lui "et tous les autres" (!!!) pour une audience le mardi 28 octobre. Cette audience eut lieu, et, le propriétaire n'ayant pas fait la déclaration nécessaire à la Ville de Paris, fut reportée au 10 novembre, puis au 24 novembre, puis au 25 novembre ... pour que le propriétaire ne présente toujours pas le papier nécessaire et accepte enfin de retirer sa demande !

Là encore une mesure d'intimidation aurait pu aboutir si les locataires ne s'étaient pas défendus.

Toutefois, depuis presque un an que ces différentes pressions durent, les travaux nécessaires à la sécurité de l'hôtel ne sont toujours pas exécutés : peut-être espère-t-on qu'en rendant les conditions de logement plus pénibles, les locataires se décourageront plus facilement.

Les locataires, qui ont déjà pris en charge la gestion de l'hôtel (nettoyage, E.D.F, eau, etc.) ont fait eux-mêmes, le 18 octobre, le minimum de travaux sur la façade pour leur permettre de ne pas passer l'hiver dans un hôtel inondé ! Ils ont profité de cette occasion pour inviter les gens du quartier à venir dans l'hôtel, s'informer du processus qui se met en place partout dans le quartier pour pousser la population actuelle à partir en banlieue ou à vivre dans des conditions de logement inadmissibles.

- 16, 24 ET 43 RUE DU N O R D -

Quand ils veulent (rarement malheureusement) les pouvoirs publics peuvent pallier à la défection des propriétaires

Ces immeubles ont fait l'objet pendant l'été 1980, d'évacuations totales ou partielles en raison d'effondrements internes (plafonds).

La préfecture de Police après avoir prescrit des travaux, les a fait exécuter d'office.

La situation de ces trois immeubles n'en demeure pas moins préoccupante et une menace permanente pèse sur les occupants.

L'immeuble du 32 Rue Pajol est un hôtel meublé nommé "hôtel du progrès" comprenant 58 chambres et 7 studios qui se répartissent ainsi :

- un bâtiment sur cour, 3 étages, avec 27 chambres et 7 studios,
- un bâtiment sur rue, 4 étages avec 31 chambres,

L'hôtel est équipé d'un chauffage central, de l'eau courante d'un WC par étage et de douches communes (payantes).

Les loyers mensuels varient selon la grandeur des pièces mais sont tous élevés pour le peu de confort. Exemple :

- un studio de 3 m x 2 m, et 2 m x 2m revient à 683 F plus quittance gaz,
- une chambre sans gaz de 2,5 x 1,6 m revient à 600 F.

Historique de l'hôtel

La gérance de l'hôtel est confié à Monsieur et Madame MAZNI et Monsieur et Madame BOUASBANA. Le 30 juin 1972 la propriétaire, Madame TELIAZ, donne congé aux exploitants du commerce pour le 15 janvier 1973. Une procédure en justice pour fixer l'indemnité d'éviction, s'en est suivie jusqu'à un arrêt rendu par la 16^o chambre de la Cour d'Appel de Paris le 20 juin 1978.

Cette indemnité a été fixée à 652 463 F considérant que jusqu'au paiement de cette indemnité, les gérants ont droit au maintien dans les lieux. Elle devra être versée entre les mains d'un avoué qui devra la remettre aux époux MAZNI et BOUASBANA qui se sont engagés à renoncer à leur indemnité d'éviction avant leur départ effectif des lieux loués.

Au mois de septembre 1980 l'hôtel est presque complet. La majorité des locataires y vivent depuis plusieurs années, d'autres sont dans les lieux depuis seulement le mois d'août.

A la fin du mois, le gérant envoie à tous les locataires une mise en congé pour le 30/10.

Le 30, des locataires qui n'ont pas de moyens de relogement restent dans l'hôtel. Le gérant demande à l'EDF d'arrêter le contrat et coupe lui-même le chauffage central (chaudière à mazout). Le 31, il n'y a plus, ni électricité ni chauffage.

.../...

Sous ces pressions physiques, la moitié des locataires se réfugient chez des amis ou parents. Monsieur MAZNI, le gérant, en profite pour vider le contenu des chambres, innocupées temporairement.

Il reste alors 25 locataires. Après des démarches à l'EDF, les locataires acceptant de reprendre en charge la quittance EDF. GDF, le courant est remis le 3 Novembre 1980 au soir. Pour le chauffage, la chaudière étant dans une pièce fermée, nous ne pouvons rien faire.

Pendant les 2 mois qui suivent, Monsieur MAZNI envoie "une sommation de déguerpir" puis une assignation en référé d'heure à heure, qui les convoque pour le lendemain !

Les locataires passent trois fois en procès au tribunal de grande instance puis deux fois au tribunal d'instance du 18e.

Une semaine avant un nouveau procès (7/1/82) Monsieur MAZNI accepte de négocier avec les 13 locataires restant collectivement.

- Revendications des locataires

- 1° Avoir un relogement avec loyer équivalent dans le 18e de préférence ou Paris.
- 2° Trois mois de loyer payés, plus le remboursement de la caution.
- 3° Remboursement des frais d'avocat, d'huissier, de plombier et d'électricité.

Tout ceci passant par les avocats. Le jour du procès, Monsieur MAZNI accepte toutes les conditions des locataires. Tout a été réalisé, sauf pour quelques uns qui avaient affirmé au départ pouvoir augmenter sensiblement leur loyer et qui, devant les propositions de relogement, ont préféré se débrouiller tout seuls.

Monsieur MAZNI a ainsi réussi à déloger tout le monde et, même si les indemnités obtenues sont loin d'être négligeables, le gérant est arrivé à ses fins : ses pressions (qui sont allées jusqu'à des menaces verbales de mort devant des témoins) ont réussi à faire partir une majorité de locataires frigorifiés et ou terrorisés. Mais, étant donné le peu de garanties existant dans les hôtels meublés, qui dépendent apparemment de réglementations préfectorales peu connues par les utilisateurs, la lutte des derniers locataires restant est relativement positive. Lorsqu'on voit les procédés employés ici par le gérant, ainsi qu'au 6 rue Laghouat et au 18 rue Marx Dormoy, on comprend mieux pourquoi les hôtels meublés sont la cible favorite des spéculateurs : ici plus que partout ailleurs, les expulsions peuvent être multipliées sans trop de bruit.

L'immeuble du 18 rue Marx Dormoy est un hôtel 1ère catégorie, sous-catégorie "I" des hôtels non homologués "tourisme".

Cet établissement, dit "Hôtel de France", bénéficie de la liberté des prix pour les 31 chambres. Pour une pièce, avec coin cuisine et salle d'eau, de 10 à 12 m², le loyer peut monter jusqu'à 1100 et même 1500 F.

Constatant que depuis plusieurs mois, les services tels que le changement des draps et le nettoyage des escaliers, ne sont plus jamais effectués, trois des locataires décident de retarder le paiement de leur loyer, en attendant que des explications leur soient fournies.

Le 23 janvier, au cours d'une conciliation au tribunal d'instance du 18ème entre les locataires et le gérant, nous apprenons plusieurs choses :

- Le soi-disant "gérant" qui depuis le mois d'août 80 reçoit la totalité des loyers en espèces, n'a pu nous prouver qu'il était habilité à agir en tant que gérant de l'hôtel. Ceci, malgré la demande express du juge !
- Par contre, il a pu présenter un document stipulant que l'actuel propriétaire, la chaîne hôtelière Hotel Ibis, le nomme gérant pour les mois de janvier, février, mars 1981, avec au terme de ces 3 mois une promesse de vente !
- D'un autre côté, au début du mois de janvier, sans avertir aucun locataire, le gérant affiche sur chaque porte une très forte augmentation. Les loyers sont maintenant de 1500 à 1800 F. Devant le refus de tous les locataires de payer une telle augmentation, le gérant arrête la chaudière, ce qui coupe le chauffage et l'eau chaude.

Est-il possible de faire n'importe quoi en toute impunité ?

Peut-on demander un loyer de 1800 F pour une pièce de 12 M² ?

Peut-on couper le chauffage et l'eau chaude à plusieurs familles ?

Comment se fait-il que depuis plusieurs mois le minimum de services exigibles dans un hôtel ne soit plus assuré ?

Tout cela n'a qu'un seul objectif : décourager les locataires afin qu'ils partent pour laisser place à la spéculation. Comme pour les autres immeubles, le Comité Logement et les locataires ne se laisseront pas faire et lutteront pour rester dans les lieux avec des loyers corrects.

- 6 RUE EMILE DUPLOYE -

Les locataires (travailleurs africains) de l'hôtel ESPALION, 6 rue Emile Duployé, payaient déjà, en 1977, 300 F par mois pour une chambre de 10 M2 sans confort.

Les augmentations se sont succédées à un rythme effréné :

1978 : 400 F 1979 : 650 F 1980 : 800 F

CES PRIX SONT TOUT A FAIT ILLEGAUX, puisque légalement, le loyer ne devrait pas dépasser 250 F. De plus, le propriétaire se permet de faire payer un supplément pour frigo, télé, armoire, radio... qui porte le loyer à 1000 F environ.

Sous prétexte de rénovation, ils ont reçu des avis d'expulsion. Le propriétaire veut en fait réaliser des opérations plus rentables. C'est donc pour faire partir les locataires que le gérant a multiplié les pressions :

- coupure de l'eau chaude
- coupure du chauffage alors que les locataires avaient payé le mazout (un enfant s'est alors brûlé avec un chauffage d'appoint)
- coupure de l'électricité dans l'escalier
- puis intimidation en murant les chambres vides

Les locataires ont donc revendiqué un loyer au tarif légal, la réouverture de l'électricité, du chauffage et de l'eau chaude. Le 18 décembre, ils sont allés au tribunal d'instance : le juge a obligé le propriétaire à remettre les prestations dues, les locataires les prenant financièrement à leur charge.

Une menace immédiate pèse encore sur eux actuellement : la coupure de l'électricité et du gaz, le propriétaire tentant de faire payer aux locataires restants les arriérés de l'ensemble de l'immeuble.

Par leur lutte, les locataires du 6 rue Emile Duployé ont réussi à imposer au propriétaire certains de leurs droits, mais leur situation reste encore problématique.

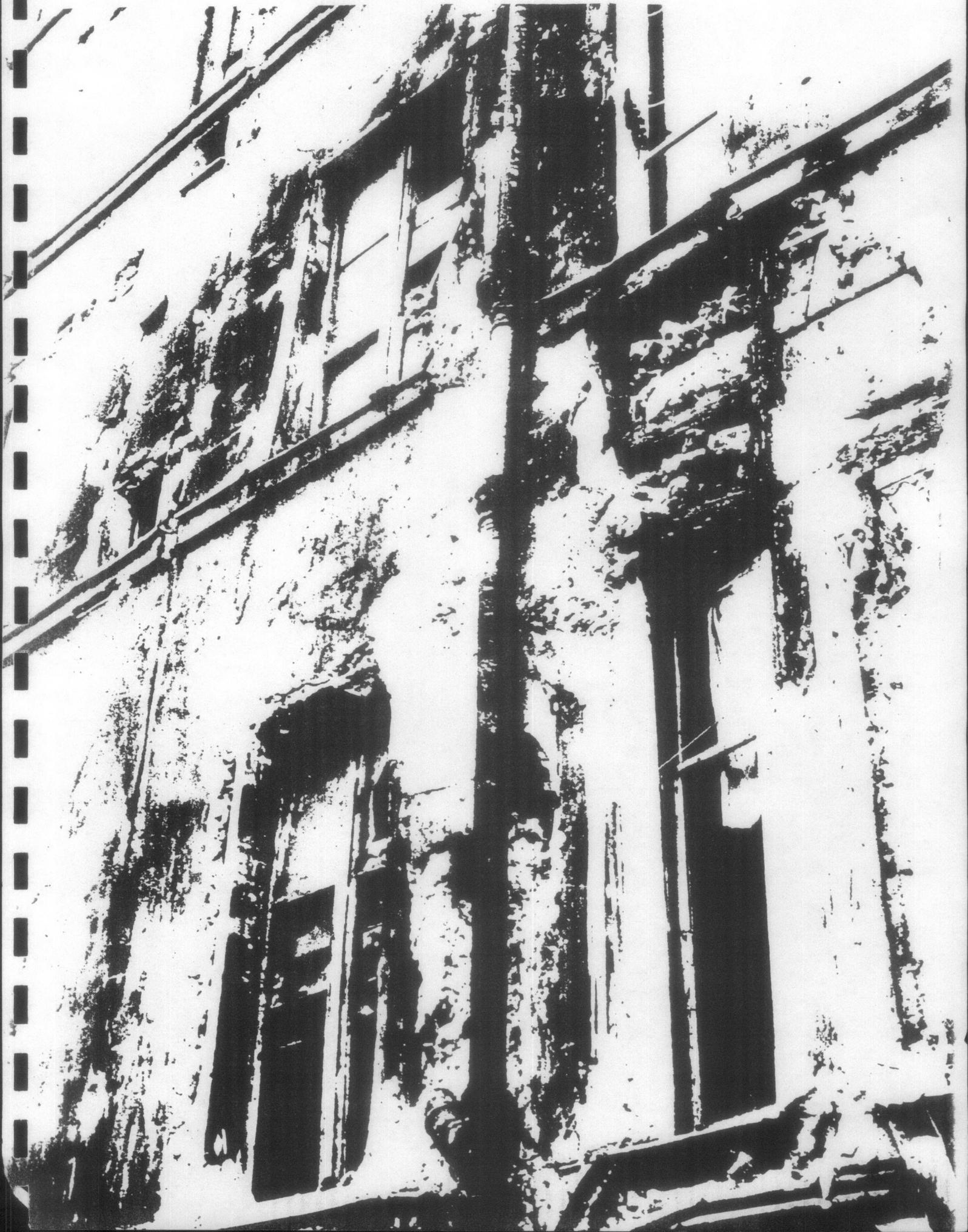
LA GOUTTE D'OR : UN QUARTIER OÙ DE NOMBREUX IMMEUBLES
SONT EN FORT BON ÉTAT, AGRÉABLES ; UN QUARTIER OÙ IL
POURRAIT FAIRE BON VIVRE.....



..... MAIS NON DANS DES IMMEUBLES QUE LES PROPRIÉTAIRES

LAISSENT À L'ABANDON (ci-dessous la façade sur cour du 6 rue Laghouat avant que les locataires y fassent eux-mêmes le minimum de travaux nécessaires pour pouvoir passer l'hiver.)

LA GOUTTE D'OR N'EST PAS UN TAUDIS : SES HABITANTS NE SONT PAS DÉCIDÉS À LA LAISSER EN DEVENIR UN !!!



Maresché, le 28 mars 1980

1, rue Léon

75018 PARIS

RECOMMANDÉE A. R.

HL/AC

IMMEUBLE : 1, rue Léon 75018 PARIS

Monsieur,

Nous avons l'honneur de vous informer en notre qualité de propriétaire de l'immeuble sis 1, rue Léon à PARIS, qu'à la suite d'un jugement du Tribunal de Grande Instance du 19 mars 1976, l'expulsion de notre locataire, Monsieur DJOUADI, a été ordonnée.

Cette expulsion a été réalisée le 11 mars 1980 par le ministère de Maître DELPIERRE, huissier à Paris, avec l'assistance de Monsieur le Commissaire de Police.

Nous avons informé Monsieur le Préfet de Police Service des Garnis de notre décision de ne plus exploiter le fonds de commerce d'Hôtel Meublé et de la relouer à l'usage d'habitation après que nous aurons effectué les travaux nécessaires pour rendre cet immeuble propre à l'habitation.

En conséquence, nous vous demandons de prendre dès maintenant vos dispositions pour libérer votre logement dans le plus bref délai possible car nous souhaitons commencer les travaux le 1^{er} juin prochain et nous vous demandons de vous préoccuper de votre relogement dès maintenant afin que les lieux soient libres pour cette date.

Veillez croire, Monsieur , à nos meilleurs sentiments.

SOCIÉTÉ CIVILE IMMOBILIERE
du 1, rue Léon
Le Gérant,

HENRI LELIEVRE

Maresché, le 21 mai 1980

Monsieur

1, rue Léon

75018 PARIS

RECOMMANDEE A. R.

HL/CA

IMMEUBLE : 1, rue Léon 75018 PARIS

Monsieur,

J'ai l'honneur d'accuser réception de votre mandat de 250.00 F que j'accepte en compte et à valoir sur les charges et prestations qui me seront dues pendant l'occupation de votre chambre.

Veillez croire, Monsieur, à mes sentiments distingués.

