

N° 244

SÉNAT

SESSION ORDINAIRE DE 2007-2008

Annexe au procès-verbal de la séance du 26 mars 2008

PROPOSITION DE LOI

tendant à favoriser la prévention des expulsions locatives,

PRÉSENTÉE

Par Mmes Nicole BORVO COHEN-SEAT, Odette TERRADE, Éliane ASSASSI, Marie-France BEAUFILS, MM. Michel BILLOUT, Robert BRET, Jean-Claude DANGLLOT, Mmes Annie DAVID, Michelle DEMESSINE, Évelyne DIDIER, MM. Thierry FOUCAUD, Guy FISCHER, Mmes Brigitte GONTHIER-MAURIN, Gélita HOARAU, MM. Robert HUE, Gérard LE CAM, Mme Josiane MATHON-POINAT, MM. Jack RALITE, Ivan RENAR, Bernard VERA, Jean-François VOGUET, François AUTAIN et Pierre BIARNÈS,

Sénateurs.

(Renvoyée à la commission des Lois constitutionnelles, de législation, du suffrage universel, du Règlement et d'administration générale, sous réserve de la constitution éventuelle d'une commission spéciale dans les conditions prévues par le Règlement.)

EXPOSÉ DES MOTIFS

Madame, Monsieur,

Pour nombre d'acteurs du droit au logement, l'adoption de la loi créant le droit au logement opposable avait constitué une avancée demandant à être traduite dans la réalité de la vie quotidienne des victimes de la crise du logement.

Sa mise en œuvre rencontre, plus d'un an après sa promulgation, nombre de difficultés d'application.

L'insuffisance de logements sociaux accessibles aux personnes éligibles à l'application des dispositions de cette loi constitue un obstacle majeur, tout particulièrement dans l'agglomération parisienne et la plupart des grandes agglomérations du pays où le secteur immobilier est de plus en plus tendu par la spéculation et la flambée des loyers, supérieure à la progression de l'indice des prix à la consommation.

Ainsi, malgré la reconnaissance du droit contenue dans la loi du 5 mars 2007, les expulsions de locataires en difficulté continuent d'être la règle, d'autant que nous sommes désormais sortis de la période de suspension d'exécution des procédures arrêtées.

Cette situation génère une demande sociale particulièrement forte qui, si l'on n'y prend garde, continuera d'alimenter durablement une crise du logement dont les locataires et leurs familles demeurent, en dernière instance, les victimes principales.

Selon un bilan établi par la Fondation Abbé Pierre, les juridictions civiles ont rendu en 2006 plus de 100 000 décisions d'expulsion à l'encontre de locataires, dont 47 500 ont fait l'objet d'un commandement de quitter les lieux, remis sous exploit d'huissier.

Ce qui représente, précisons le, un nombre de procédures quasiment équivalent à la production annuelle de logements sociaux PLUS et PLAI cette même année 2006 !

Et plus de 20 000 de ces procédures ont autorisé le recours à la force publique aux fins de les exécuter.

Ainsi, demeure une véritable contradiction entre droit opposable au logement et poursuite des procédures civiles d'expulsion locative qu'il convient de lever.

Dans son rapport de mission rendu le 29 janvier dernier, M. Étienne PINTE, député des Yvelines, souligne la nécessité de faire de la prévention des expulsions locatives l'un des axes forts de la politique du logement.

Il invite notamment le Gouvernement à faire en sorte que (nous citons) :

*Des instructions seront données aux Préfets pour mettre en place, le plus en amont possible de la procédure judiciaire, **une prévention active des expulsions**. Dès la saisine par le bailleur de la commission de prévention des expulsions locatives, une enquête sociale sera systématiquement réalisée.*

Le Préfet aura la possibilité de suspendre les expulsions pour les personnes de bonne foi moyennant indemnisation du bailleur ou recours à l'intermédiation locative.

Le concours de la force publique, pour toute expulsion, sera subordonné à une proposition d'hébergement. La mise à l'abri à l'hôtel doit être, dans ce cadre, un recours exceptionnel et temporaire.

(fin de citation)

Le même rapport évalue d'ailleurs à 60 millions d'euros les crédits indispensables à la mise en œuvre de cette priorité.

La présente proposition de loi vise donc à donner sens à ces propositions en mettant en œuvre la prévention des expulsions locatives.

En effet, en l'absence de moyens juridiques rendant effectif le droit au logement, il n'y a pas d'opposabilité de ce droit.

L'**article premier** de la proposition de loi donne donc au Préfet la possibilité de surseoir à l'exécution d'une procédure d'expulsion locative décidée en justice, aux fins de déterminer toute possibilité de relogement des locataires concernés et de leur famille.

Il précise par ailleurs que les personnes ayant fait valoir l'opposabilité du droit au logement défini aux termes de la loi du 5 mars 2007 sont concernées par ces dispositions spécifiques.

L'**article 2** de la présente proposition de loi précise les conditions de durée de la mise en œuvre des dispositions suspensives.

L'**article 3**, pour sa part, modifie les dates de début et de fin de la période pendant laquelle les expulsions locatives prononcées n'auront pas lieu d'être exécutées.

Enfin, l'**article 4** emporte les éventuelles conséquences financières, pour l'État, de la mise en œuvre des dispositions préventives des expulsions locatives décrites dans les articles précédents.

Il vise ainsi à relever le taux de taxation des plus values financières et immobilières des particuliers aux fins de les faire participer à l'effort collectif de réponse aux besoins en logements.

Voici donc, mes chers collègues, le texte de la proposition de loi que nous vous proposons d'adopter.

PROPOSITION DE LOI

Article 1^{er}

I. Le premier alinéa de l'article L. 613-1 du code de la construction et de l'habitation est ainsi rédigé :

« Le Préfet, le juge des référés ou le juge de l'exécution, selon le cas, du lieu de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions des articles 1444-1 à 1444-3 du code civil, accorder des délais renouvelables excédant une année aux occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel, dont l'expulsion aura été ordonnée judiciairement, chaque fois que le relogement des intéressés ne pourra avoir lieu dans des conditions normales, sans que lesdits occupants aient à justifier d'un titre à l'origine de l'occupation. »

II. Après le deuxième alinéa du même article, il est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Cette disposition est applicable aux personnes répondant aux critères définis à l'article L. 300-1. »

Article 2

La première phrase de l'article L. 613-2 du même code est ainsi rédigée :

« La durée des délais prévus à l'article précédent ne peut, en aucun cas, être inférieure à trois mois. »

Article 3

Le premier alinéa de l'article L. 613 -3 du même code est ainsi rédigé :

« Nonobstant toute décision d'expulsion passée en force de chose jugée et malgré l'expiration des délais accordés en vertu des articles précédents, il doit être sursis à toute mesure d'expulsion non exécutée à la date du 15 octobre de chaque année jusqu'au 1^{er} avril de l'année suivante, à moins que le relogement des intéressés soit assuré dans des conditions suffisantes respectant l'unité et les besoins de la famille. »

Article 4

Les conséquences financières éventuelles découlant pour l'État de l'application des dispositions ci-dessus sont compensées à due concurrence par le relèvement du taux prévu au 2 de l'article 200 A du code général des impôts.