

# SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1972 - 1973

---

Annexe au procès-verbal de la séance du 29 juin 1973.

## RAPPORT

FAIT

*au nom de la Commission des Lois constitutionnelles, de Législation, du Suffrage universel, du Règlement et d'Administration générale* (1), *sur la proposition de loi, ADOPTÉE PAR L'ASSEMBLÉE NATIONALE, tendant à modifier la loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951 et à proroger diverses dispositions transitoires prises en raison de la crise du logement,*

Par M. André FOSSET,  
Sénateur.

---

(1) *Cette commission est composée de : MM. Léon Jozeau-Marigné, président ; Marcel Champeix, Baudouin de Hauteclocque, Jean Sauvage, vice-présidents ; Pierre de Félice, Léopold Heder, Louis Namy, Jacques Rosselli, secrétaires ; Jean Auburtin, Jean Bénard Mousseaux, Pierre Bourda, Philippe de Bourgoing, Robert Bruyneel, Pierre Carous, Félix Ciccolini, Etienne Dally, Emile Dubois, Jacques Eberhard, Yves Estève, André Fosset, Henri Fréville, Jacques Genton, Jean Geoffroy, François Giaccobi, Jean-Marie Girault, Paul Guillard, Pierre Jourdan, Pierre Mailhe, Pierre Marcilhacy, André Mignot, Lucien de Montigny, Gabriel Montpied, Jean Nayrou, Marcel Nuninger, Guy Petit, Pierre Schiélé, Jacques Soufflet, Fernand Verdeille.*

Voir les numéros :

Assemblée Nationale (5<sup>e</sup> législ.) : 502, 535 et in-8° 33.

Sénat : 348 (1972-1973).

---

Baux de locaux d'habitation.

## EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

La proposition de loi, adoptée en première lecture par l'Assemblée Nationale, soumise aujourd'hui à votre examen, vise à proroger une nouvelle fois des dispositions transitoires de la loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951 qui, en raison de la crise du logement, tendaient à permettre soit au juge des référés de surseoir aux expulsions judiciairement prononcées, soit au préfet de réquisitionner des locaux vacants pour loger des personnes expulsés.

L'article premier de la loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951, en effet, permet au juge des référés d'accorder des délais excédant une année aux occupants de locaux d'habitation professionnelle dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement. Cette disposition déroge à l'article 1224 du Code civil, aux termes duquel les délais accordés en justice ne peuvent excéder un an.

Les délais ainsi accordés sont d'au moins trois mois. Le juge tient compte de la bonne foi de l'occupant et, notamment, des efforts qu'il a pu faire pour se reloger ainsi que de la situation de celui-ci et de celle du propriétaire. Ce sont ces dispositions qu'il s'agit de proroger.

En outre, dans les communes où sévit la crise du logement s'appliquent les dispositions permanentes de l'article 342 du Code de l'urbanisme qui permettent au préfet de procéder à des réquisitions n'excédant pas une année. En vertu des articles 342 et 347 du Code de l'urbanisme ces réquisitions ne peuvent pas être renouvelées au-delà d'une période maximum de cinq ans.

Ce délai maximum de cinq ans, déjà prorogé à plusieurs reprises, est reporté au 1<sup>er</sup> juillet 1976 par la présente proposition de loi.

Ces prorogations de mesures transitoires, en effet, ne sont pas nouvelles puisqu'elles interviennent pour la dixième fois en ce qui concerne le pouvoir donné au juge des référés et pour la cinquième fois en ce qui concerne le renouvellement des réquisitions anciennes.

Aussi, M. Guillard, rapporteur d'un projet de loi ayant un objet identique, déclarait-il le 12 juin 1970 devant le Sénat : « Le dépôt des projets de prorogation et leur adoption périodique par le Parlement sont en passe de devenir une sorte de rite, et les dates fixées à chaque fois comme limite ultime de validité des textes ainsi prorogés n'ont plus aucune valeur comminatoire, personne n'ignorant plus que de nouvelles prorogations viendront renvoyer l'échéance dans un avenir de plus en plus lointain ».

Dans ces conditions, le problème s'est posé de savoir si, plutôt que de poursuivre des pratiques contestables, il ne convenait pas, d'une part, de rendre permanentes les dispositions qui le méritent et, d'autre part, de reconduire une dernière fois, et d'une manière plus limitée, les autres mesures.

Ainsi, la possibilité pour le juge des référés d'accorder le sursis à exécution des mesures d'expulsion pendant un délai excédant une année mériterait sans doute de devenir permanente, à condition que de telles décisions demeurent, comme actuellement, exceptionnelles et que les conditions en soient bien précisées. Elles permettent, en effet, à un magistrat de porter remède à des situations socialement douloureuses.

Cependant, votre rapporteur et votre commission ont préféré accorder au Gouvernement un délai supplémentaire pour qu'il puisse élaborer et soumettre au Parlement un texte qui préciserait les conditions dans lesquelles le juge des référés peut accorder ces délais.

Telle est la condition à laquelle votre commission vous propose d'adopter conforme l'article premier de la proposition de loi.

En ce qui concerne l'article 2, deux améliorations ont été apportées par rapport au précédent texte de prorogation.

En premier lieu, la reconduction de l'article 342-2 du Code de l'urbanisme qui, dans les communes où ne sévissait pas la crise du logement, permettait au préfet, après l'avis du maire, de réquisitionner des locaux vacants ou inoccupés pour reloger des

personnes à l'encontre desquelles une décision judiciaire d'expulsion était intervenue, n'a pas été reprise dans le texte de la proposition de loi adopté par l'Assemblée Nationale. Cette reconduction qui figurait dans le texte initial de la proposition de loi de M. Krieg, dans la mesure même où elle concernait des communes où ne sévissait pas la crise du logement, était difficilement justifiable. En outre, dans ces communes, les dispositions donnant au juge des référés la possibilité de surseoir aux décisions d'expulsion sont applicables.

En second lieu, à l'article 342 du Code de l'urbanisme applicable aux communes où sévit la crise du logement, la possibilité de renouveler les réquisitions anciennes jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1976, dans la mesure où elles bénéficient à des personnes dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficier d'une location dans une habitation à loyer modéré, a été soumise à une condition supplémentaire : elle ne pourra intervenir qu'au profit de personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail.

Ce sont, en effet, les personnes âgées qui, notamment dans la Région parisienne et du fait de la pratique de certains promoteurs, ont fait l'objet de décisions d'expulsion, n'ont pu être relogées que grâce à des réquisitions, et sont aujourd'hui concernées par les réquisitions arrivant à leur terme. Il s'agit donc de permettre au préfet et, principalement, au préfet de Paris, de renouveler encore pour quelques années ces réquisitions.

Compte tenu des limites ainsi apportées au pouvoir de réquisition du préfet, compte tenu aussi de l'intérêt de ces dispositions, mais en demandant au Gouvernement de s'employer à résoudre définitivement le douloureux problème du logement de ces personnes âgées, votre commission vous demande, pour la dernière fois, de reconduire ces mesures transitoires.

Sous le bénéfice de ces observations, votre commission vous propose donc d'approuver la proposition de loi, adoptée en première lecture par l'Assemblée Nationale.

## TABLEAU COMPARATIF

### Texte en vigueur.

Loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951.

#### Article premier.

(Loi n° 66-473 du 5 juillet 1966, art. 1<sup>er</sup>). — A titre transitoire et jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1970, le juge des référés de la situation de l'immeuble peut, par dérogation aux dispositions de l'article 1244 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.

#### Article premier bis.

(Loi n° 56-1223 du 3 décembre 1956, art. 2). — La durée des délais prévus à l'article précédent ne pourra, en aucun cas, être inférieure à trois mois. Pour la fixation de ces délais, il devra être tenu compte de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques ainsi que les diligences que l'occupant justifiera avoir faites en vue de son relogement.

.....

Texte de la proposition de loi adopté par l'Assemblée Nationale.

#### Article premier.

Dans l'article premier de la loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951 modifiée, la date du 1<sup>er</sup> juillet 1973 est remplacée par celle du 1<sup>er</sup> juillet 1976.

Propositions de la commission.

#### Article premier.

Conforme.

**Texte en vigueur.**

Loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951.

*Code de l'urbanisme  
et de l'habitation.*

Art. 342 (décret n° 56-620 du 23 juin 1956, ordonnance n° 58-1440 du 31 décembre 1958, art. 1<sup>er</sup>). — Sur proposition du service municipal du logement et, sauf dans le département de la Seine, après avis du maire, le préfet peut procéder, par voie de réquisition, pour une durée maximum d'un an renouvelable, à la prise de possession partielle ou totale des locaux à usage d'habitation vacants, inoccupés ou insuffisamment occupés, en vue de les attribuer aux personnes visées à l'article 346 ci-après.

Ce pouvoir s'étend à la réquisition totale ou partielle des hôtels, pensions de famille et locaux similaires, à l'exclusion des hôtels et pensions de famille affectés au tourisme.

A titre transitoire, le préfet peut, après avis du maire, exercer le droit de réquisition prévu au présent article dans toutes les communes où sévit une crise du logement.

(Ordonnance n° 58-1440 du 31 décembre 1958, art. 2). — La durée totale des attributions d'office prononcées postérieurement au 1<sup>er</sup> janvier 1959 ne pourra excéder cinq ans, sauf dérogation accordée à titre exceptionnel pour une durée supplémentaire de deux ans au plus, dans des conditions qui seront fixées par décret.

Art. 342-2 (loi n° 68-696 du 31 juillet 1968, art. 13). — A titre exceptionnel et en vue d'assurer le relogement des personnes à l'encontre desquelles une décision judiciaire définitive ordonnant l'expulsion est intervenue, le préfet est habilité jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1970, après avis du maire et suivant la procédure prévue par le présent chapitre, à procéder aux réquisitions de locaux vacants ou inoccupés dans les communes non visées à l'article 342, à l'exclusion des locaux occupés par leur proprié-

**Texte  
adopté par l'Assemblée Nationale  
en première lecture.**

**Art. 2.**

Les attributions d'office de logements en cours au 1<sup>er</sup> janvier 1973 peuvent, par dérogation aux articles 342 et 347 du code de l'urbanisme et de l'habitation, être renouvelées jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1976 en faveur des personnes âgées de plus de soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail, dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficier de la location d'une habitation à loyer modéré ordinaire.

**Propositions de la commission.**

**Conforme.**

**Texte en vigueur.**

Loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951.

---

taire ou les membres de sa famille pendant la période des vacances et ceux habituellement affectés, avant le 2 septembre 1939, à la location saisonnière.

*Art. 347 (ordonnance n° 58-1440 du 31 décembre 1958, art. 7).* — Les attributions d'office de logements en cours au 31 décembre 1958 et dont l'origine est une réquisition antérieure au 31 décembre 1955 prendront fin dans un délai maximum de deux ans à compter du 1<sup>er</sup> janvier 1959.

La durée totale des attributions d'office ayant pris effet entre le 1<sup>er</sup> janvier 1956 et le 31 décembre 1958 ne pourra excéder cinq ans.

(Loi n° 60-1369 du 21 décembre 1960, art. 3). — Sauf si le propriétaire justifie qu'il entre dans une des catégories visées à l'article 346, un délai supplémentaire de trois ans au plus pourra être accordé aux attributions dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficiaire d'une location au titre de la législation sur les H. L. M. ainsi que dans le cas où la propriété du logement réquisitionné aura donné lieu à une mutation à titre onéreux postérieure à la publication de l'ordonnance n° 58-1440 du 31 décembre 1958.

**Texte  
adopté par l'Assemblée Nationale  
en première lecture.**

**Propositions de la commission.**

---

## PROPOSITION DE LOI

*(Texte adopté par l'Assemblée Nationale.)*

### Article premier.

Dans l'article premier de la loi n° 51-1372 du 1<sup>er</sup> décembre 1951 modifiée, la date du 1<sup>er</sup> juillet 1973 est remplacée par celle du 1<sup>er</sup> juillet 1976.

### Art. 2.

Les attributions d'office de logements en cours au 1<sup>er</sup> janvier 1973 peuvent, par dérogation aux articles 342 et 347 du Code de l'urbanisme et de l'habitation, être renouvelées jusqu'au 1<sup>er</sup> juillet 1976 en faveur des personnes, âgées de plus de soixante-cinq ans ou de soixante ans en cas d'inaptitude au travail, dont les ressources n'excèdent pas le plafond fixé pour bénéficier de la location d'une habitation à loyer modéré ordinaire.