

SÉNAT

SECONDE SESSION ORDINAIRE DE 1973-1974

Annexe au procès-verbal de la séance du 27 juin 1974.

PROPOSITION DE LOI

relative au maintien dans les lieux de locataires ou occupants de chambres isolées, dont la situation sociale ou familiale présente un intérêt évident,

PRÉSENTÉE

PAR M. Jacques CARAT et les membres du groupe socialiste (1),
rattaché administrativement (2) et apparenté (3),

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.)

(1) *Ce groupe est composé de :* MM. Charles Alliès, Auguste Amic, Antoine Andrieux, Clément Balestra, André Barroux, Marcel Brégégère, Jacques Carat, Marcel Champeix, Félix Ciccolini, Antoine Courrière, Maurice Coutrot, Marcel Darou, Michel Darras, René Debesson, Emile Durieux, Léon Eeckhoutte, Abel Gauthier, Jean Geoffroy, Pierre Giraud, Léon-Jean Grégory, Marcel Guislain, Henri Henneguelle, Maxime Javelly, Robert Lacoste, Georges Lamousse, Robert Laucournet, Jean Lhospied, Marcel Mathy, André Méric, Gérard Minvielle, Paul Mistral, Gabriel Montpied, Michel Moreigne, Jean Nayrou, Jean Périquier, Maurice Pic, Mlle Irma Rapuzzi, MM. Robert Schwint, Abel Sempé, Edouard Soldani, Marcel Souquet, Edgar Tailhades, Henri Tournan, Fernand Verdeille, Maurice Vérillon, Emile Vivier.

(2) *Rattaché administrativement :* M. Fernand Poignant.

(3) *Apparenté :* M. Albert Pen.

Logement.

EXPOSE DES MOTIFS

Mesdames, Messieurs,

Dans l'évolution du droit locatif, la loi du 3 janvier 1969 a prévu de nouvelles dispositions, de tendance favorable aux propriétaires (ou locataires principaux) des locaux d'habitation, afin de leur permettre, entre autres, la *reprise* de chambres isolées *inhabitées* (loi modifiée du 2 août 1954), et de *refuser le maintien dans les lieux* aux locataires de pièces de leur appartement lorsque ces pièces forment un tout indivisible avec celui-ci ; ou encore de refuser ce même maintien aux locataires de chambres isolées, au 6^e étage notamment.

Le texte nouveau de refus de maintien est l'alinéa 4, ajouté à l'article 4 de la loi du 1^{er} septembre 1948.

Condition exigée : le bailleur doit *habiter* l'appartement et, lorsqu'il s'agit d'une chambre isolée, celle-ci doit être l'accessoire du local principal, c'est-à-dire être incluse dans son lot.

Dans le premier cas l'on peut facilement admettre sans restrictions que le logeur veuille se débarrasser d'un locataire qui habite dans son propre appartement, la cohabitation pouvant entraîner une promiscuité inopportune.

Il en est différemment en ce qui concerne les chambres isolées ; la cohabitation n'existant pas, il n'en résulte aucune gêne pour le propriétaire, sinon la plupart du temps, le fait d'un loyer réglementé, ce qui évidemment est une sujétion pour le bailleur ; d'où son désir et son initiative de récupérer sa pièce aux fins, et cela est constant, de la relouer à un prix prohibitif, donc illégal.

Or le législateur de 1969, s'il a voulu accorder aux propriétaires un échelon supplémentaire dans la libéralisation de leurs droits en suspens depuis 1948, n'a pas songé aux conséquences inhumaines, voire parfois dramatiques qui peuvent résulter d'un assouplissement

hâtif. Ne prenons pour exemple que le cas des personnes à ressources modestes, âgées, malades, ou ayant enfant en bas âge, handicapées par leur situation et qui éprouveront des difficultés sérieuses pour se reloger, souvent à des conditions onéreuses.

C'est pourquoi il apparaît qu'une certaine restriction, soumise à l'appréciation du juge, doit être apportée à la législation en vigueur, en faisant bénéficier du droit au maintien dans les lieux les locataires ou occupants dont la situation sociale ou familiale présente un intérêt évident.

Tel est l'économie de la proposition soumise à votre approbation. Enfin il est souhaitable que se crée une uniformité de la jurisprudence presque inexistante en la matière ; dans ces conditions il nous semble utile que le texte soumis soit applicable aux procédures qui n'auront pas encore acquis l'autorité de la chose jugée au moment de la promulgation de la loi.

PROPOSITION DE LOI

Article premier.

L'article 4 de la loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948, modifiée par la loi n° 69-2 du 3 janvier 1969, est complété par un nouvel alinéa ainsi rédigé :

« Toutefois, dans ce dernier cas, le droit au maintien dans les lieux sera opposable si la conservation de la pièce accessoire apparaît nécessaire aux besoins sociaux ou familiaux de l'occupant. »

Art. 2.

La présente loi est applicable aux procédures en cours.