

*Date de dépôt: 18 mars 2003*

*Messagerie*

## Rapport

de la Commission législative chargée d'étudier:

- a) **PL 8197-A** **Projet de loi de MM. René Ecuyer et Christian Grobet modifiant la loi de procédure civile (E 3 05)**
- b) **M 1457-A** **Proposition de motion de M<sup>mes</sup> et MM. Esther Alder, Carlo Sommaruga, Rémy Pagani, Jocelyne Haller, Alberto Velasco et Michèle Künzler pour une trêve hivernale en matière d'évacuations de locataires défavorisés**

## RAPPORT DE LA MAJORITÉ

### Rapport de M. Pascal Pétroz

Mesdames et  
Messieurs les députés,

La Commission législative a étudié le projet de loi cité en titre lors de ses séances des 8 juin 2001, 1<sup>er</sup>, 8, 22 novembre et 6 décembre 2002, sous les présidences successives de M<sup>mes</sup> et MM. Vèrene Nicollier, Alberto Velasco et Christian Luscher, en présence de M. Bernard Dupont, secrétaire adjoint du Département de justice, police et sécurité, qui a utilement assisté les commissaires par ses remarques techniques pertinentes.

Les procès-verbaux des séances ont été rédigés avec compétence par M. Christophe Vuilleumier, que nous tenons à remercier ici.

Par ailleurs, cette commission a procédé à l'examen de la motion le 10 janvier 2003, sous la présidence de M. Christian Luscher, en présence de M. Bernard Duport, secrétaire adjoint du Département de justice, police et sécurité, et de M. Didier Crettol, adjoint à la direction de l'Office cantonal du logement, Département de l'aménagement, de l'équipement et du logement.

Le procès-verbal de la séance a été rédigé avec compétence par M<sup>me</sup> Anne-Marie Fiore, qui sera ici remerciée.

## **Du projet de loi 8197**

### ***I. Auditions***

#### ***A. Audition de M. Bernard Bertossa, procureur général***

M. Bernard Bertossa a exposé que le projet de loi prévoyait trois propositions nouvelles par rapport à la situation actuelle : un représentant des locataires lors des audiences d'évacuation, une exclusion des huissiers pendant les procédures et une interdiction d'évacuation entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 1<sup>er</sup> mars de chaque année.

Selon lui, les buts visés par le projet de loi ne seraient pas atteints avec ces mesures.

En effet, la force publique intervient relativement peu et il n'y a pas eu de familles mises à la rue. Le relogement est assuré.

En outre, la police, l'OCPA, l'Office cantonal du logement, les huissiers et l'Hospice général sont présents lors des procédures.

M. le procureur général a ajouté que les huissiers jouaient un rôle important d'intermédiaire entre les bailleurs et les locataires et que leur démarche était essentiellement pratique.

Il a également été rappelé que les locataires avaient la faculté de se faire assister d'un mandataire lors de la procédure.

Enfin, la proposition de suspendre la procédure d'évacuation pendant cinq mois était contraire à la garantie de la propriété prévue par la Constitution fédérale.

#### ***B. Audition de la Chambre des huissiers judiciaires***

La délégation de la Chambre des huissiers judiciaires était composée de M<sup>c</sup> Edouard Reymond, président, et de M<sup>c</sup> André Tronchet et M<sup>c</sup> Michel Jaquier, huissiers judiciaires.

Pour ceux-ci, le projet de loi est le reflet d'un autre temps et ne correspond pas à la réalité.

En effet, il est très rare que la force publique doive intervenir.

Par ailleurs, de fait, il n'y a pas d'évacuation de début décembre à fin janvier.

En outre, l'activité des huissiers a parfois pour effet de porter secours à des locataires en détresse sociale, physique ou psychique, certaines personnes rechignant à s'adresser directement aux services sociaux.

Les personnes auditionnées ont ajouté que, si le projet de loi était adopté, les procédures s'en trouveraient encore ralenties de plusieurs mois et que cela augmenterait le risque d'abus.

Et d'expliquer qu'une procédure d'évacuation implique de nombreuses mesures préalables : résiliation du bail, procédure par-devant le Tribunal des baux et loyers, puis intervention de l'huissier judiciaire et, en dernier ressort, décision de faire appel à la force publique prise par le procureur général.

Il a été ajouté que la loi, dans sa teneur actuelle, permet déjà de surseoir à une évacuation pour des motifs humanitaires.

Enfin, il a été allégué que les différents services sociaux étaient présents lors des audiences se tenant devant le procureur général.

### *C. Audition de l'ASLOCA et de l'AVIVO*

L'ASLOCA était représentée par M. Carlo Sommaruga, membre, et l'AVIVO, par M. René Ecuyer, président.

M. Carlo Sommaruga a indiqué que les statistiques du pouvoir judiciaire démontraient une augmentation du nombre de procédures pour défaut de paiement du loyer, ce qui démontrerait une dégradation des conditions de vie d'une partie de la population.

Il a ajouté que le locataire devait parfois participer aux honoraires de l'huissier, ce qui, dans sa situation, n'était guère opportun.

Au demeurant, l'huissier judiciaire était inutile, dans la mesure où le locataire pourrait parfaitement négocier directement avec le propriétaire ou ses représentants.

Quant au rôle social de l'huissier, il serait inutile puisque la police est présente au moment des évacuations.

Enfin, il serait nécessaire de maintenir les locataires de bonne foi dans les locaux pendant les mois d'hiver.

Sur question, M. Carlo Sommaruga a tout d'abord admis que l'OCPA et l'Hospice général étaient présents lors des audiences d'évacuation et, ensuite, que les locataires pouvaient être assistés d'un mandataire à cette occasion.

De même, M. René Ecuyer a reconnu qu'il n'y avait pas d'évacuation pendant les fêtes de fin d'année.

Pour sa part, ce projet de loi méritait d'être soutenu dans la mesure où il y avait lieu de trouver une solution adéquate pour pallier la dégradation de la situation économique, laquelle génère une réelle marginalisation.

#### *D. Audition de l'Hospice général*

Cette institution était représentée par M. Robert Cuénod, directeur général, et M<sup>me</sup> Andrée Girardet, cheffe de secteur de la fonction « action sociale ».

Ceux-ci ont confirmé la présence de représentants de l'hospice lors des audiences d'évacuation et ont indiqué n'avoir pas de commentaires particuliers à formuler au sujet du projet de loi.

#### *E. Audition de la Chambre genevoise immobilière*

La délégation de cette association était composée de M. Mark Muller, secrétaire général, et M. Jean-Marc Siegrist, président de la commission législative de la Chambre.

Ceux-ci ont rappelé que Genève connaît la procédure d'évacuation la plus longue de Suisse.

Le canton de Vaud dispose par exemple d'un délai d'exécution de quinze jours.

A Genève, un délai de neuf mois s'écoule entre le début de la procédure et le mandat donné à l'huissier.

S'agissant plus spécifiquement du projet de loi, les représentants de la Chambre ont exposé qu'il existait d'ores et déjà la possibilité de convoquer les parties en Commission sociale durant la procédure devant la Commission de conciliation en matière de baux et loyers.

La suppression du rôle de l'huissier serait regrettable, car celui-ci est le seul qui connaisse les locaux et leur aménagement.

En outre, la convocation des mandataires était déjà la règle, de sorte que l'on saisisait mal le bien-fondé de la présence d'un représentant d'association de défense des locataires.

Enfin, il était nécessaire de pouvoir laisser une marge de manœuvre au procureur général et il n'était ainsi pas utile d'inscrire dans la loi l'interdiction des évacuations durant l'hiver.

## **II. Discussions au sein de la commission**

Dans la mesure où le présent rapport contient un rapport de minorité, le rapporteur de majorité se bornera à décrire ci-après la position de la majorité de la commission, le lecteur étant invité à se référer à la partie afférente pour trouver un autre éclairage.

Pour la majorité, il est apparu que l'activité de l'huissier judiciaire était éminemment utile, dans la mesure où il endossait un rôle social et d'auxiliaire de la justice particulièrement louable.

Par ailleurs, les mandataires des parties étaient d'ores et déjà convoquées devant le procureur général.

Il en allait de même de l'Office cantonal du logement.

En outre, la majorité de la commission n'a pas très bien saisi la pertinence de la présence de représentants des locataires aux audiences du procureur général, alors que les locataires venaient accompagnés de leur mandataire, soit en règle générale précisément ces défenseurs des locataires.

Si la majorité de la commission était consciente des situations de détresse sociale dans laquelle pouvaient se trouver certains locataires, ils ont estimé que le projet de loi n'y changerait rien.

En effet, des représentants des différents services sociaux sont d'ores et déjà présents lors des audiences se tenant devant le procureur général, lesquels ont en particulier pour mission de trouver une solution de relogement au locataire.

Il a également été rappelé que le recours à la force publique demeure extrêmement épisodique.

Par ailleurs, la législation actuelle permet déjà au procureur général de surseoir à une évacuation pour des motifs humanitaires.

En outre, le fait d'inscrire de manière rigide dans la loi l'interdiction de procéder à des évacuations entre le 1<sup>er</sup> novembre et le 1<sup>er</sup> mars pourrait conduire à une situation ubuesque dans laquelle un locataire ayant d'ores et déjà pris à bail un nouvel appartement mais n'ayant pas encore libéré l'ancien de ses affaires ne pourrait pas être évacué !

Au demeurant, la commission a été dûment informée, de façon concordante, du fait qu'aucune évacuation n'intervenait pendant les jours à

frimas, ce qui permet de tenir compte des règles de la plus élémentaire humanité.

Au bénéfice des explications qui précèdent, la commission a conclu que le projet de loi ne permettait non seulement pas de trouver une solution adéquate aux situations de détresse sociale dans lesquelles pouvaient se trouver certains locataires, mais qu'il contenait en outre des dispositions de nature à ralentir encore les procédures d'évacuations.

### III. Vote

#### PL 8179

##### *Vote d'entrée en matière*

Oui : 3 (1 Ve, 1 S, 1 AdG)  
Non : 4 (1 PDC, 2 L, 1 UDC)  
Abstention : 0

La majorité de la Commission législative vous recommande par conséquent de refuser la prise en considération du projet de loi 8197.

#### Motion 1457

##### *I. Discussions au sein de la commission*

La majorité de la commission a décidé de refuser cette motion en faisant siens les motifs évoqués à l'occasion de l'examen du projet de loi 8197.

Par ailleurs, cette motion se heurte au principe de la séparation des pouvoirs, dans la mesure où elle prévoit que le pouvoir législatif demande au pouvoir exécutif d'imposer au pouvoir judiciaire une certaine manière d'agir, ce qui est inadmissible.

En outre, il s'agit de demander au procureur général de ne pas appliquer la loi pendant une certaine période, ce qui contrevient aux règles les plus élémentaires d'un Etat de droit.

##### *II. Vote*

##### *Vote sur la motion 1457*

Oui : 2 (1 Ve, 1 AdG)  
Non : 4 (1 PDC, 2 L, 1 R)  
Abstention : 1 (1 UDC)

La majorité de la Commission législative vous recommande par conséquent de refuser la motion 1457.

## **Projet de loi (8197)**

### **modifiant la loi de procédure civile (E 3 05)**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève  
décrète ce qui suit :

#### **Article unique**

La loi générale sur la procédure civile est modifiée comme suit :

#### **Art. 473, al. 2 (nouvelle teneur)**

<sup>2</sup> La sommation est faite par acte d'huissier. Elle reproduit le dispositif du jugement et rappelle la teneur de l'article 469. L'huissier n'est pas autorisé à entreprendre d'autres démarches que la signification de l'acte.

#### **Art. 474A Exécution (nouvelle teneur)**

<sup>1</sup> Si le jugement dont l'exécution est requise est un jugement d'évacuation, le procureur général convoque au préalable les parties et leurs mandataires.

<sup>2</sup> Le procureur général est assisté d'un représentant de l'Office cantonal du logement et d'un représentant d'une organisation de défense des locataires désigné, avec un suppléant, par le Conseil d'Etat sur proposition des milieux intéressés.

<sup>3</sup> Après audition des parties, le procureur général peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution dans la mesure nécessaire pour permettre au locataire de trouver un nouveau logement ou de nouveaux locaux professionnels.

<sup>4</sup> Au cas où le bailleur subirait un préjudice du fait de la décision du procureur général, la loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du 24 février 1989, est applicable.

<sup>5</sup> Est réservé le recours de l'Etat contre le locataire à raison des sommes qu'il a payées conformément à l'alinéa 4.

<sup>6</sup> Le service des évacuations du Département de justice, police et sécurité est chargé, si nécessaire, de l'exécution du jugement d'évacuation, à l'exclusion de toute autre personne.

<sup>7</sup> Les jugements d'évacuation portant sur des logements ne peuvent pas être exécutés durant la période hivernale s'étendant du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars, sous réserve de motifs de sécurité ou d'ouverture de chantier nécessitant le départ du locataire. Est également réservé le cas des personnes dont le revenu leur permettrait de se reloger.



## **Proposition de motion (1457)**

### **pour une trêve hivernale en matière d'évacuations de locataires défavorisés**

Le GRAND CONSEIL de la République et canton de Genève considérant:

- que le droit au logement est garanti par la Constitution genevoise ;
- que cependant des évacuations de locataires sont pratiquées, même durant la période hivernale, sans tenir compte de la détresse sociale dans laquelle se débattent nombre d'entre eux ;
- que plusieurs pays européens, notamment la France, la Belgique ou la Suède, connaissent non seulement la pratique de la « trêve hivernale », mais ont également mis en place des dispositifs de prévention des évacuations afin de lutter contre l'exclusion,

invite le Conseil d'Etat

à intervenir par tout moyen utile, et notamment auprès du procureur général du canton et des autorités fédérales, pour qu'une « trêve hivernale », couvrant la période allant du 1<sup>er</sup> novembre au 31 mars de chaque année, soit instaurée à Genève en matière d'évacuation de locataires ne pouvant s'acquitter de bonne foi de leur loyer.

*Date de dépôt : 18 mars 2003*

*Messagerie*

## RAPPORT DE LA MINORITÉ

### **Rapport de M<sup>me</sup> Loly Bolay**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Le projet de loi 8197 demandant de modifier la loi sur la procédure civile en matière d'évacuation et la motion 1457 prévoyant une trêve hivernale en matière d'évacuation de locataires défavorisés, sont traités ensemble dans ce rapport.

La Commission législative a estimé que pour des raisons d'objectivité les deux objets pouvaient figurer ensemble.

En ce qui concerne le projet de loi 8197, la minorité des commissaires ainsi qu'un des auteurs du projet de loi, lui-même membre de la commission, ont voulu apporter des amendements, étant précisé, comme justement cela a été relevé en cours des débats, que celui-ci ayant été déposé le 29 février 2000, certaines mesures avaient déjà été mises en place, d'où leur volonté d'amender le texte. Peine perdue, puisque la majorité de la commission avait estimé, quant à elle, qu'actuellement déjà les mesures préconisées tant par le projet de loi que par la motion étaient en vigueur. D'où le refus par la majorité de la commission de voter l'entrée en matière du projet de loi 8197 et de la motion 1457.

Toutefois, même si effectivement l'expulsion pendant la période hivernale est extrêmement rare et que le procureur général peut surseoir à cette mesure pour des motifs humanitaires, aucune base légale n'existe au niveau de la loi.

Il y a différentes étapes avant une évacuation effective. La première est purement judiciaire.

Le Tribunal des baux et loyers en l'absence d'accord entre les parties, rend un jugement d'évacuation. Une fois le jugement définitif prononcé, les occupants sont considérés comme « illicites », puisqu'ils ne sont plus au bénéfice d'un contrat de bail. La deuxième étape est celle de l'exécution du

jugement d'évacuation. Le propriétaire doit d'abord faire notifier le jugement par voie d'huissier judiciaire aux occupants illicites.

Après la sommation, si l'occupant illicite ne s'est pas conformé au jugement, le propriétaire doit requérir l'exécution du jugement auprès du procureur général; celui-ci va convoquer les parties en présence des différents acteurs sociaux (Hospice général, OCPA, Office cantonal du logement).

La présence de ces derniers permet, en principe, de tout mettre en place pour un relogement rapide des évacués et leur venir en aide si nécessaire.

Il est à relever que 75% des personnes convoquées chez le procureur général ne sont pas assistées par un mandataire.

Après l'audition des parties, le procureur général peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à la décision d'évacuation, le temps que l'occupant illicite trouve à se reloger.

Certes, cette tolérance existe, cependant cette mesure n'a aucune base légale et le procureur général n'est pas du tout obligé de le faire. C'est pourquoi les auteurs de ce projet de loi considèrent que cette injonction dans la loi renforcerait de toute évidence la position du procureur général.

La crise du logement qui se vit actuellement à Genève n'est pas un leurre, trouver à se loger est un véritable parcours du combattant qui devient mission impossible pour les personnes ayant des revenus modestes voire limités et qui, de surcroît, accumulent les dettes et les poursuites, une véritable détresse sociale dans laquelle se débattent nombre d'entre eux.

Il sied de rappeler que l'article 10A de la constitution genevoise stipule que « le besoin de logement est un besoin essentiel de l'homme et la collectivité tout entière est intéressée à la solution du problème du logement ».

En effet, le constat est parlant, les causes les plus fréquentes d'un retard de paiement de loyer sont dans la grande majorité des cas : la perte d'un emploi, l'atteinte à la santé ou la rupture familiale. L'année dernière 1500 familles se sont trouvées en mesures d'évacuation par défaut de paiement.

Des désastres sociaux et économiques qui laissent sur le bord de la route de nouveaux exclus.

Sans oublier la problématique engendrée par la résiliation concernant les locaux commerciaux. Certains petits artisans et commerçants en ont fait l'amère expérience et se sont trouvés devoir cesser toute activité avec, comme conséquence, la perte de tout moyen de subsistance.

C'est pourquoi la minorité de la commission insiste pour qu'il soit inscrit dans la loi les éléments suivants :

**PL 8197 –**

*Art. 473, al. 2*

La sommation est faite par acte d'huissier. Elle reproduit le dispositif du jugement et rappelle la teneur de l'article 469. ***L'huissier n'est pas autorisé à procéder à des actes d'autorité, sous réserve de ceux ordonnés par le procureur général.***

*Art. 474A, al. 7*

... Est également réservé le cas des personnes dont le revenu leur permettrait de se reloger ***et celui des personnes auxquelles un logement de relogement a été proposé.***

Au bénéfice de ce qui précède, la minorité de la commission vous recommande, Mesdames et Messieurs les députés, de voter le projet de loi 8197 ainsi amendé et la motion 1457 telle que proposée par ses auteurs.

D'avance nous vous en remercions.