

Date de dépôt: 7 avril 2008

Rapport

de la Commission législative chargée d'étudier le projet de loi de M^{me} et M. Jocelyne Haller et Souhail Mouhanna modifiant la loi de procédure civile (E 3 05) (Relatif à la protection des locataires contre les évacuations)

Rapport de M. Olivier Jornot

Mesdames et
Messieurs les députés,

La Commission législative a examiné le projet de loi 9673 lors de sa séance du 1^{er} février 2008, sous l'expéditive présidence de M^{me} Anne Emery-Torracinta et en présence de MM. Laurent Moutinot, conseiller d'Etat, et Frédéric Scheidegger, secrétaire adjoint au Département des institutions.

Le projet de loi 9673, déposé le 20 septembre 2005, se propose de modifier l'article 474A de la loi de procédure civile, lequel porte sur l'exécution des jugements d'évacuation. Les auteurs du projet de loi, tous deux députés de l'Alliance de gauche, estimaient que les propriétaires de logements d'habitation étaient largement responsables de la crise du logement, puisqu'ils se bornaient à encaisser des loyers sans chercher à construire de nouveaux logements. Pour remédier à cet état de fait, les auteurs proposaient que le propriétaire souhaitant faire évacuer un logement soit préalablement contraint de fournir au locataire un logement de remplacement.

L'examen de l'article 474A tel que proposé par les auteurs du projet de loi montre que les auteurs avaient prévu deux régimes d'évacuation. Le premier régime correspondait au système actuel, qui serait alors réservé aux locataires d'une chambre, à ceux d'un logement pour étudiant lorsqu'ils ne sont plus étudiants et à ceux d'un logement de service. Tous les autres locataires seraient soumis à un nouveau système, celui de l'obligation de fournir un logement de remplacement.

Par logement de remplacement, les auteurs entendaient « *un bail à loyer de durée indéterminée portant sur un logement salubre, dont le prix ne soit pas fixé à plus de 110% du loyer acquitté antérieurement par le locataire sujet à la procédure d'évacuation et dont la surface habitable ne soit pas inférieure à 90% de celle dont il disposait précédemment* ».

Enfin, les auteurs du projet de loi étendaient à ce nouveau système l'application de la loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du 24 février 1989, d'ores et déjà applicable aujourd'hui à la suspension d'évacuation pour des raisons humanitaires. En d'autres termes, lorsque l'évacuation serait refusée faute de présentation par le bailleur d'un logement de remplacement, le bailleur se ferait payer le loyer par l'Etat, lequel pourrait se retourner contre le locataire.

La Commission législative n'a pas eu à consacrer de longs débats au projet de loi 9673, tant son contenu apparaît d'emblée comme contraire au droit fédéral. Ce dernier, soit la partie du Code des obligations consacrée au droit du bail, règle en effet de manière détaillée la procédure d'évacuation, et ne permet pas aux cantons de vider de sa substance le droit de propriété en empêchant le propriétaire d'évacuer le locataire qui fait l'objet d'un jugement d'évacuation.

Une commissaire (Ve) a toutefois indiqué qu'elle partageait les préoccupations des auteurs du projet de loi, eu égard au fait que des évacuations « *brutales* » ont parfois lieu dans notre canton. Un commissaire (L) lui a rappelé qu'au contraire, les bailleurs qui sont confrontés, par exemple, à un locataire qui ne paie plus son loyer doivent franchir un véritable parcours du combattant jusqu'au moment où ils sont en mesure de récupérer leur bien. En outre, la Commission de conciliation dispose depuis quelques années d'une section des affaires sociales spécialement chargée de venir en aide aux locataires en difficulté. Enfin, l'article 474A actuel permet au procureur général de suspendre l'évacuation pour des raisons humanitaires.

Le commissaire rappelle en outre que le Parti du travail a lancé en 2007 une initiative populaire « *Plus d'expulsion sans relogement* » visant les mêmes objectifs que le projet de loi 9673, et que cette initiative n'a pas abouti, seules 8877 signatures ayant pu être validées.

Puis la commission passe au vote, et « évacue » le projet de loi 9673 par 6 non (2 L, 1 PDC, 1 R, 1 UDC, 1 MCG) et 3 abstentions (2 S, 1 Ve).

Au bénéfice des explications qui précèdent, la Commission législative vous invite, Mesdames et Messieurs les députés, à refuser le projet de loi 9673.

Projet de loi (9673)

modifiant la loi de procédure civile (E 3 05) (*Relatif à la protection des locataires contre les évacuations*)

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

Article unique

La loi de procédure civile, du 10 avril 1987, est modifiée comme suit :

Titre XVIII Exécution forcée

Chapitre IV Procédure d'exécution

Art. 474A Exécution (nouvelle teneur)

¹ Si le jugement dont l'exécution est requise est un jugement d'évacuation, le procureur général convoque au préalable les parties.

² Il peut, pour des motifs humanitaires, surseoir à l'exécution dans la mesure nécessaire pour permettre le relogement du locataire :

- a) d'une chambre ;
- b) d'un logement destiné exclusivement aux étudiants, lorsque le locataire était étudiant au moment de la signature du bail et ne l'était plus au moment du prononcé de l'évacuation ;
- c) d'un logement de service.

³ Dans les autres cas, si le locataire comparaît et prouve qu'il s'acquitte du loyer dans la mesure de ses moyens, le procureur général sursoit à l'exécution tant et aussi longtemps qu'un logement de remplacement adéquat ne lui a pas été proposé. Par logement de remplacement adéquat, on entend un bail à loyer de durée indéterminée portant sur un logement salubre, dont le prix ne soit pas fixé à plus de 110% du loyer acquitté antérieurement par le locataire sujet à la procédure d'évacuation et dont la surface habitable ne soit pas inférieure à 90% de celle dont il disposait précédemment.

⁴ Dans les cas des alinéas 2 et 3, la loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes, du 24 février 1989, est applicable.

⁵ Est réservé le recours de l'Etat contre le locataire à raison des sommes qu'il a payées conformément à l'alinéa 3.