

*Projet présenté par les députés:*

*M<sup>me</sup> et M. Jocelyne Haller et Souhail Mouhanna*

*Date de dépôt: 20 septembre 2005*

*Messagerie*

## **Projet de loi**

**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)**

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

<sup>2</sup> 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.

<sup>3</sup> 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.

<sup>4</sup> 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.

<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 3.

## **EXPOSÉ DES MOTIFS**

Mesdames et  
Messieurs les députés,

Notre canton traverse actuellement non seulement une nouvelle et grave crise du logement, mais il est confronté également à une détérioration économique majeure. Il en résulte une précarisation et une paupérisation d'une part croissante de la population. Celle-là peine de plus en plus à faire face à ses charges. Le paiement du loyer est un poste qui grève particulièrement son budget.

Dès lors, fréquemment des personnes en difficulté sont dans l'impossibilité de s'acquitter de leur loyer et se trouvent à terme mises en demeure de quitter leur logement. Elles doivent alors affronter le drame de l'évacuation.

Trouver un appartement et en obtenir le bail dans ce cas de figure devient une véritable gageure. Endettés et répertoriés comme « évacués », les locataires en question se retrouvent *persona non grata* dans la plupart des régies.

Enfermés dans le no man's land de l'occupation illicite, les locataires dont l'évacuation est prononcée sont sommés de partir et dans les faits se trouvent dans l'impossibilité de le faire sous peine de se retrouver à la rue. Il devient par conséquent urgent de doter ces derniers d'une protection efficace lorsqu'ils sont frappés par l'adversité.

Dans le système économique actuel, l'Etat se repose en plus grande partie sur les acteurs privés pour subvenir aux besoins en logement de la population. La propriété privée des immeubles d'habitation n'est pas une donnée de base mais un choix politique qui a été fait à une époque où l'on imaginait que la concurrence entre entrepreneurs privés allait permettre d'offrir à la population des logements de meilleure qualité au meilleur prix.

La réalité est toute autre, puisque les propriétaires se contentent en général d'encaisser des rentes, sans chercher à construire de nouveaux logements. On les comprend, puisque l'apparition de nouveaux logements sur le marché risquerait de freiner la hausse des prix de location et donc d'enrayer l'augmentation de leurs revenus.

Ce projet de loi est simple dans son principe et dans son application : le propriétaire qui entend faire évacuer un logement doit agir pour qu'un nouveau logement adéquat soit proposé en remplacement au locataire. Cela

aura pour double effet de protéger les locataires contre les expulsions, et d'encourager les propriétaires à investir dans la construction de nouveaux logements aux loyers accessibles, qu'ils pourront proposer en remplacement, sans lesquels ils ne pourront plus obtenir d'évacuations.

La loi prévoit une obligation pour le locataire de comparaître devant le procureur général, afin d'éviter que les personnes qui ont définitivement quitté Genève sans prendre la peine d'en avertir leur bailleur ne bloquent l'évacuation d'un appartement vide.

Les risques financiers en cas de sursis à l'évacuation sont déjà réglés par la loi dans sa formulation actuelle (article 474A, al. 3 et 4). Au cas où le locataire ne paierait plus son loyer, le propriétaire aurait le choix de se retourner contre le locataire ou contre l'Etat, par renvoi à la Loi sur la responsabilité de l'Etat et des communes. Cette dernière solution est d'ailleurs favorable au propriétaire, puisque l'Etat est toujours solvable. La nouvelle loi introduit une obligation pour le locataire de montrer qu'il s'acquitte de son loyer dans la mesure de ses moyens ; ces moyens devront être évalués selon les critères des normes d'insaisissabilité applicable en matière de poursuites et faillites.

Notons qu'actuellement c'est l'Hospice général qui tente d'aider les locataires en détresse à s'acquitter de leur loyer pour éviter une évacuation. C'est également l'Hospice général qui de la sorte favorise le relogement des personnes évacuées et en supporte les frais lorsque celles-ci remplissent les conditions leur permettant de percevoir des prestations d'aide sociale. Cette nouvelle loi ne crée donc pas de dépense supplémentaire pour l'Etat.

Trois exceptions sont prévues, afin de permettre aux acteurs sociaux et économiques de continuer à mettre à disposition de certaines catégories de personnes des logements à des conditions particulières. Il sera ainsi toujours possible d'évacuer une personne qui habiterait dans une résidence d'étudiant, alors qu'il ne serait plus étudiant. De même, les employeurs qui mettent à disposition de leur personnel des logements liés à la réalisation d'un travail particulier pourront évacuer ceux-ci lorsque le contrat de travail prendra fin. Enfin, les bailleurs de chambres sont souvent des particuliers ou des hôteliers qui n'ont pas la possibilité de proposer à leur locataire des solutions de remplacement, ni n'ont vocation à construire des logements pour étendre l'offre locative. Ils pourront donc également obtenir l'évacuation de leurs locataires, aux conditions actuelles.

Au bénéfice de ces explications, nous vous invitons, Mesdames, Messieurs les députés, à réserver un bon accueil au présent projet de loi.