

le 15 juillet 2014

CONSEIL DE PARIS

Conseil Municipal

Extrait du registre des délibérations

Séance des 7, 8 et 9 juillet 2014

2014 V 136 Vœu relatif à l'application de la loi ALUR, au renforcement de la protection des locataires recevant congé à l'expiration de leur bail et au soutien nécessaire de la Ville de Paris.

Le Conseil de Paris, siégeant en formation de Conseil municipal,

Considérant que :

Une partie importante des procédures d'expulsions résultent à Paris de congédiements de fin de bail, donnés par les bailleurs du secteur privé ;

Une part importante de ces congés sont donnés par des propriétaires n'ayant jamais donné à bail eux-mêmes, ayant acquis le logement occupé, après un achat soit de lots de copropriété, soit même d'un immeuble entier voué à la découpe : on voit alors le droit au logement du locataire en place bafoué par une acquisition opérée dans un contexte spéculatif ;

Or, ces derniers années, les tribunaux ont entériné presque systématiquement ces congés, la jurisprudence de la Cour de cassation ayant progressivement réduit à peau de chagrin l'intention du législateur de 1989 qui avait dévolu au juge du fond le pouvoir d'apprécier si un congé, délivré au motif d'une reprise pour habiter ou d'une vente était ou non justifié ;

Pourtant, ces congés déstabilisent souvent gravement la vie des locataires, dont grand nombre sont arrivés depuis longtemps et ne peuvent plus envisager de se reloger dans les mêmes conditions dans leur quartier actuel et sont donc conduits à un exode forcé : ce mouvement de ségrégation et de gentrification accompagne un mouvement de fonte du « parc social de fait », préjudiciable pour la diversité sociale à Paris ;

Dans ce domaine, la loi ALUR a apporté des réformes très importantes, portées par les associations et les parlementaires parisiens et franciliens :

- le pouvoir judiciaire de contrôle « a priori » des congédiements de fin de bail est confirmé, le juge étant spécifiquement autorisé à vérifier la réalité du motif, puis à décider si oui ou non les motifs réels justifient la « non reconduction de bail » et ses conséquences sur le locataire alors expulsé ;
- en cas d'achat occupé, le congé est délimité : le congé-vente est interdit jusqu'à l'expiration d'un bail supplémentaire.
- une mise en copropriété de l'immeuble déclenche une prorogation de trois ans du bail en cours ;

L'ensemble de ces dispositifs permettent d'empêcher le congé-vente par le découpeur durant une période de 15 ans durant laquelle le locataire en place est protégé ;

La réaction de certains milieux immobiliers ne s'est pas faite attendre : des commentateurs accréditent la thèse selon laquelle la réforme des règles de congédiement ne s'appliquerait qu'aux baux conclus après la promulgation de la loi, ce qui préserverait du coup les intérêts de tous les découpeurs actuels ;

Les juristes du Syndicat de la Magistrature et du SAF – qui ont été à l'origine du travail parlementaire conduit avec les sénateurs parisiens et les rapporteurs du texte à l'Assemblée Nationale – réaffirment, eux, que pour tout ce qui concerne les procédures de rupture de bail, la loi d'ordre public de protection s'applique également aux baux en cours ;

D'ores et déjà, les comités de locataires « Jemmapes » et « Reuilly Taine » ont décidé de faire délivrer à leur découpeur un acte d'huissier lui faisant sommation d'avoir à respecter les nouvelles dispositions d'ordre public introduites par la loi ALUR. Le découpeur avait en effet annoncé qu'il allait donner congé dès l'expiration du bail prorogé de 6 ans. Il lui est donc enjoint de se conformer à la nouvelle loi, de formaliser par écrit, sous quinzaine, un nouveau bail prorogé de 3 ans supplémentaires en raison de la mise en copropriété intervenue pendant le bail en cours, et de reconnaître avoir interdiction légale de délivrer congé-vente avant l'expiration du bail succédant à l'actuel, soit 6 ans de plus après le bail prorogé de neuf ans ;

La Ville de Paris, dont beaucoup des habitants ont eu à subir les congés abusifs dans un contexte spéculatif de liquidation du parc locatif, se doit de faciliter et accompagner une vraie mobilisation sur cet enjeu de défense du droit à la stabilité du logement en tant que locataire ;

L'ampleur réelle de cette mobilisation et de la résistance judiciaire aux congés abusifs aura également une incidence économique sur les conditions d'acquisition par la Ville dans le parc existant, qu'il s'agisse d'immeubles entiers ou de fractions d'immeubles que la Ville de Paris rachète pour protéger les locataires et développer l'offre locative sociale à Paris en alternative à une découpe, conformément aux engagements de mandatures évoqués lors du Conseil de Paris du 19 mai dernier ;

Sur proposition de M^{me} Galla BRIDIER et des élu-es du Groupe Ecologiste de Paris,

Emet le vœu qu'il :

- réaffirme son attachement à une pleine application des mesures de protection des locataires institués par la loi ALUR, et à ce que les locataires du parc parisien ne soient pas victimes de congés abusifs, ou de procédures d'expulsion pour des motifs spéculatifs ;

- demande au Gouvernement de rappeler l'application immédiate de la loi ALUR dans ses dispositions d'ordre public de protection pour tout ce qui est relatif à la rupture de contrats locatifs, qu'il s'agisse des congés de fin de bail ou du jeu de la clause résolutoire du bail ;
- demande à l'Adjoint à la Maire de Paris en charge du logement de veiller à ce que les actions de protection des occupants soient articulées avec les actions de la Ville de Paris en faveur de la captation du parc locatif privé menacé dans la pérennité de sa fonction locative ;
- propose que le « Comité de Veille sur la découpe » qui doit être installé auprès de l'Adjoint à la Maire de Paris en charge du logement fasse des propositions – en liaison avec les missions de l'ADIL 75 – afin que des ateliers participatifs soient rapidement expérimentés et mis à disposition des locataires menacés de congés abusifs ou spéculatifs.