

Julien Green menacé par ses propriétaires

LE FIGARO

Ces personnes âgées victimes des expulsions

5 FÉVRIER 1996

Un locataire de plus de 70 ans peut, malgré son âge, être forcé à déménager si ses revenus dépassent un certain plafond. S'il occupe un logement depuis plusieurs dizaines d'années, l'éviction constitue un grave traumatisme.

Qu'est-ce que l'Académie, les honneurs ou la gloire quand on risque d'être expulsé de son appartement comme un vulgaire paria ? Dans sa bibliothèque aux lourds rideaux de velours cramoisis, derrière les fenêtres d'où il aperçoit les jardins de Maignon, Julien Green savourait l'amère ironie de la question. Aujourd'hui, la sixième chambre de la cour d'appel de Paris devra dire si les consorts Rodolphe, ses propriétaires, peuvent le congédier du 200 m² qu'il loue rue Vaneau, depuis 1973 (voir nos éditions du 2 février). L'âge - 95 ans - de l'auteur du *Léviathan* et d'une soixantaine d'autres œuvres, devrait le protéger.

Depuis la loi Mermaz de 1989, la reprise d'un logement est en effet impossible si le locataire a plus de 70 ans. Mais - car il y a un mais - ses ressources ne doivent pas dépasser un plafond maximal, fixé à une fois et demie le montant annuel du SMIC (soit 6 000 francs environ par mois). C'est en se fondant sur cette disposition que le tribunal d'instance avait validé le congé de l'écrivain, le 30 mai dernier.

Quatre mille demandes

Pour 22 000 francs de loyer mensuel hors charges, Julien Green, et son fils occupent un cinq pièces dans le VII^e, un des arrondissements les plus cotés de la capitale. Le prix est tout à fait normal pour une personne habitant ces murs depuis 23 ans. Mais, il ne manquerait pas d'être revu à la hausse pour un arrivant. De là à penser que les consorts Rodolphe cherchent à spéculer, sans tenir compte du trauma-



Les Parisiens de plus de 85 ans seront 44 000 en l'an 2000. Les problèmes entre locataires âgés et propriétaires risquent de se poser avec une acuité croissante. (Photo Sygma.)

tième psychologique qu'un déménagement risque de provoquer chez une personne âgée, il n'y a qu'un pas.

Les propriétaires ont bien proposé à la famille de lui céder l'appartement à 40 000 francs le mètre carré, soit plus de huit millions de francs au total. Mais la somme est jugée exorbitante, tant par les professionnels de l'immobilier travaillant dans le quartier

que par l'avocat de Julien Green, M^e Olivier Sers. « De telles pratiques sont courantes à Paris comme dans les villes riches de la banlieue, assure-t-il. Pour celles qui viennent devant le juge, le 5 juillet dernier, la Cour de cassation a rendu deux arrêts à propos d'affaires similaires conduites à Versailles. Ils dénoncent « l'intention frauduleuse » d'un propriétaire qui fait une offre de vente à un prix volontairement dérisoire dans l'intention évidente de nuire aux locataires. »

« Cependant, le droit du propriétaire, inscrit dans la Constitution, prévaut face au droit au logement né en 1990 avec la loi Besson », prévient Pascale Tradori, chargée de mission auprès de l'Association départementale d'information sur le logement (ADIL). Dès lors, les expulsions - une soixantaine exécutées sur les 4 000 demandées par les propriétaires, chaque année à Paris - peuvent aussi toucher les personnes âgées. Cela, même si elle sont solvables et ne troublent pas le voisinage.

A Paris, la garantie minimum d'allocation pour les personnes de plus de 75 ans résidant dans la capitale depuis au moins trois ans est supérieure à 5 000 francs par mois. « Ces ayants droit sont mieux protégés contre une expulsion, résume Pascale Tradori. Le problème touche plutôt les ménages un peu moins vieux ou qui dépassent légèrement le plafond fatidique de 6 000 francs. »

Or, pour eux comme pour tout un chacun, quitter un logement dans lequel on a vécu de nombreuses années peut bouleverser une vie. C'est par exemple le cas de Monique R., 71 ans, habitant au Vésinet. En octobre dernier, elle a reçu la visite d'un huissier et d'un serurier qui entendaient la déloger d'un pavillon, certes coquet, mais qu'elle occupe depuis bien longtemps et qu'elle loue tout à fait légalement 5 000 francs par mois. Seules la mobilisation des voisins et la défection opportune du commissaire, obligatoirement requis pour la procédure, lui ont permis de rester provi-

soirement dans la demeure. Mais l'épée de Damoclès est toujours suspendue au-dessus de sa tête; car elle a perdu un appel contre son propriétaire.

« Récupérer son bien »

Autre exemple : à Paris, le docteur Éliane Bonneau, 70 ans, s'est vu refuser le renouvellement du bail de son cabinet de radiologie par son propriétaire, l'EDF. Elle aussi

s'acquie normalement de son loyer, mais la compagnie souhaitte réaménager l'immeuble et a gagné ce droit en appel. « Mon matériel est scellé et nécessite une protection spéciale, explique Éliane Bonneau. Le sol a été protégé de ciment et le mur de béton. Des travaux, qui, réalisés ailleurs, me coûteraient deux millions de francs. En somme, si on m'oblige à déménager, je perds un cabinet qui tourne bien depuis 1935, je suis ruinée et mes trois employés se retrouvent au chômage. »

Un même vent de panique souffle dans l'immeuble des AGF, 139, quai Louis-Biérol, dans le XVI^e. « Fin juin, je serai expulsée de l'appartement que j'occupe depuis 35 ans, années Edwige Belorgey. J'ai toujours payé sans un jour de retard. Un appartement, c'est un prolongement de soi-même, et partir équivaut à s'amputer d'un bras. D'autres ici sont menacés comme moi. Des vieilles dames qui vivent là depuis soixante ans et qui vont en mourir. » Et sa voisine de renchérir : « On nous propose d'acheter à 21 000 francs le m² d'ancien alors que le neuf atteint péniblement 17 000 francs dans le quartier et qu'il y a au moins 40 appartements libres dans l'immeuble. »

« Chaque cas est différent, tempère Pascale Tradori. Et tout n'est pas blanc ou noir. Le propriétaire peut, lui aussi, avoir de bonnes raisons de récupérer son bien, surtout s'il est lui-même âgé de plus de 65 ans, dispose de peu de ressources, et qu'il propose un relogement. »

Les Parisiens de plus de 85 ans seront 44 000 en l'an 2000. Les problèmes entre locataires âgés et propriétaires risquent ainsi de se poser avec un acuité croissante.

ÉRIC BIÉTRY-ROUVIERE

Comment se défendre

Le bureau de l'information et de la protection des occupants (Bipo) de la Mairie de Paris ne dispose que de deux agents qui rendent visite aux locataires dans la détresse. A raison d'un ou deux rendez-vous par semaine. « Nous nous déplaçons à partir de l'intervention des élus locaux, confie l'un. Ou lorsque la personne est trop handicapée. Sur place, nous découvrons les pressions qu'exercent parfois les propriétaires pour les faire partir : débris laissés devant leur porte, menaces, travaux bruyants et permanents. Nous envoyons alors un rapport à la mairie d'arrondissement. » Au sein de chacune, une antenne de l'Association départementale d'information sur le logement (ADIL) informe locataires et propriétaires de leurs droits gratuitement.

(Bipo. Tél. 42.71.31.31 ; Adil. Tél. 42.79.95.50.)

Le rôle du préfet

« Mon étude est de taille moyenne, explique un huissier parisien, et j'exécute une cinquantaine d'expulsions dans l'année. Ce sont rarement des personnes âgées car, entre la décision de justice et mon intervention, la préfecture de police doit mener une enquête pour dire si la procédure ne trouble pas l'ordre public. En réalité, l'enquête examine surtout l'éventuel trouble social. »

Trois mois après la décision de justice, le propriétaire peut se retourner contre l'État et demander des indemnités si la préfecture de police n'a toujours pas envoyé un inspecteur à l'huissier. La présence de cet officier est, en effet, obligatoire pour toute exécution d'expulsion.