



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

expulsions

Question écrite n° 30801

Texte de la question

M. Loïc Bouvard attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur les problèmes que rencontrent les propriétaires en cas de défaillance de leurs locataires, et notamment en cas d'impayés de loyers. Il faut en effet compter en moyenne dix-huit mois entre le premier impayé et la récupération effective du logement après un jugement d'expulsion. Ces délais génèrent des difficultés financières sérieuses pour les propriétaires, notamment ceux qui ont contracté des prêts bancaires pour la rénovation ou l'acquisition du logement loué. La législation récente, notamment la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a renforcé la protection des locataires de bonne foi dépourvus de ressources suffisantes. En contrepartie, il lui demande s'il ne conviendrait pas d'envisager des mesures permettant d'accélérer les procédures lorsque des locataires de mauvaise foi et sans difficultés financières particulières omettent de payer leur loyer.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur les problèmes que rencontrent les propriétaires en cas de défaillance de leurs locataires et notamment en cas d'impayés de loyers. Pour prévenir ces difficultés, le propriétaire a la possibilité d'exiger de son locataire, à la signature du bail, un certain nombre de garanties pour le paiement de ses loyers. Il peut demander le versement d'un dépôt de garantie, d'un montant égal à deux mois de loyer au maximum. Il peut également subordonner la signature du bail à la présence d'une caution. En cas d'insolvabilité du locataire, le bailleur pourra ainsi se retourner contre la caution afin de poursuivre le règlement de sa dette. En ce qui concerne les procédures d'expulsion, la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 a privilégié la démarche préventive en instaurant un délai de deux mois entre l'assignation et l'audience. Ce délai a pour objet de permettre au préfet de saisir les services sociaux compétents en vue de rassembler des informations sur la situation du ménage et de mobiliser toutes les éventuelles aides sociales susceptibles de solvabiliser le locataire en difficulté. Il doit être mis à profit par les bailleurs, les partenaires locaux et le représentant de l'Etat dans le département pour rechercher très en amont des solutions pour solvabiliser les locataires de bonne foi et permettre ainsi au bailleur le règlement plus rapide de la situation des locataires défaillants. En ce qui concerne les personnes de mauvaise foi pour lesquelles il n'est pas justifié de faire appel à la solidarité nationale, le juge, mieux informé sur le dossier dès le début de la phase contentieuse, pourra prononcer l'expulsion et celle-ci, dans le respect de l'esprit de la loi, pourra être exécutée plus rapidement.

Données clés

Auteur : [M. Loïc Bouvard](#)

Circonscription : Morbihan (4^e circonscription) - Union pour la démocratie française-Alliance

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 30801

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : logement

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 31 mai 1999, page 3244

Réponse publiée le : 9 août 1999, page 4888