



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 32267

Texte de la question

M. Jean Ueberschlag attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la situation particulièrement difficile des investisseurs immobiliers privés confrontés au non-paiement de loyers de leurs locataires. Il lui expose en particulier le cas d'un couple de retraités du régime agricole qui, pour se garantir un complément de revenus, a investi dans l'immobilier et se retrouve aujourd'hui totalement démunie face au défaut de paiement des loyers et charges par leur locataire, alors qu'ils sont dans l'obligation d'honorer les échéances de leur prêt immobilier. Une procédure judiciaire pour annulation du bail a été engagée par les propriétaires et, à l'issue de deux années d'attente, ils ont enfin obtenu gain de cause avec un jugement en leur faveur ordonnant la résiliation du bail et l'évacuation des lieux par le locataire. Néanmoins, malgré l'intervention d'un huissier de justice, le logement reste toujours occupé par le même locataire. Cette situation n'est pas un exemple isolé, il existe en effet une multitude de petits propriétaires de logements locatifs, confrontés à des locataires sans scrupules. Par conséquent, il ne reste aux intéressés qu'une seule voie de recours qui est celle de demander le concours de la force publique pour obtenir l'expulsion des locataires réfractaires. Cette procédure, elle aussi, avant sa mise en oeuvre effective, exigera un délai de plusieurs mois, voire de plusieurs années, durant lesquelles les propriétaires continueront à devoir honorer leurs remboursements bancaires sans aucune compensation financière (loyers). Aussi, il lui demande de bien vouloir examiner cette situation préjudiciable pour les propriétaires de logements locatifs et lui faire savoir s'il envisage de mettre en oeuvre des mesures susceptibles d'accélérer les procédures d'expulsion des locataires indécents dès notification du jugement du tribunal.

Texte de la réponse

Le garde des sceaux, ministre de la justice, fait connaître à l'honorable parlementaire que les mesures d'expulsion sont réglementées par la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution et par le décret n° 92-650 du 31 juillet 1992 pris pour son application, ainsi que par les articles L. 613-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Il ressort de ces dispositions, tout d'abord que l'expulsion doit être ordonnée par une décision de justice, qui peut être obtenue dans des délais raisonnables : de trois mois en moyenne en référé et de quatre mois et demi en moyenne au fond, soit une moyenne globale de quatre mois selon les derniers chiffres disponibles pour l'année 2002. Ensuite, s'agissant de l'habitation principale du locataire, l'expulsion ne peut être pratiquée que deux mois après la délivrance d'un commandement d'avoir à libérer les lieux. En outre, le législateur a instauré un sursis à exécution pendant la période hivernale, dans le cas où le relogement de l'occupant ne pourrait pas être assuré, et donné la faculté au juge d'accorder des délais à ce dernier en tenant compte de sa bonne volonté et de sa situation matérielle comparée à celle du bailleur. Enfin, le refus du préfet d'accorder à l'huissier chargé de l'exécution le concours de la force publique ouvre droit à indemnisation. Ce dispositif, qui concilie les intérêts des parties en présence, ne conduit pas pour l'instant à envisager de le modifier sans pour autant méconnaître les difficultés rencontrées par certains propriétaires pour faire exécuter des décisions de justice rendues à leur profit.

Données clés

Auteur : [M. Jean Ueberschlag](#)

Circonscription : Haut-Rhin (4^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 32267

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 20 janvier 2004, page 449

Réponse publiée le : 28 septembre 2004, page 7598