



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 43728

Texte de la question

M. Jean-Marie Demange souhaite attirer l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur la situation de certains propriétaires bailleurs privés dont les locataires ne paient plus le loyer. Il semble que la procédure judiciaire mise en oeuvre par un propriétaire bailleur dont le locataire ne paie plus son loyer soit excessivement longue. En outre, lorsqu'un jugement d'expulsion est prononcé, il serait rarement appliqué. Alors même que le locataire n'assume plus le paiement de son loyer de son logement qui n'est par ailleurs, souvent même plus entretenu ni même assuré, le propriétaire bailleur lui est tenu d'assumer les charges lui incombant. En outre, lorsque le propriétaire bailleur a procédé à un investissement locatif, il doit par ailleurs assumer le remboursement mensuel de l'emprunt contracté pour acquérir le bien immobilier, qui aurait normalement dû être couvert par le paiement du loyer. De fait, certains d'entre eux se retrouvent ainsi surendettés et interdits bancaires car leur salaire ne suffit pas à couvrir tous leurs frais en cas de non-paiement du loyer dû par leur locataire. Il lui demande de bien vouloir lui préciser les mesures qu'il est envisageable de mettre en oeuvre afin de raccourcir la procédure et assurer l'effectivité des décisions prononcées par les magistrats et d'éviter ainsi des situations qui peuvent se révéler dramatiques.

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-Marie Demange](#)

Circonscription : Moselle (9^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 43728

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 juillet 2004, page 5265

Réponse publiée le : 28 septembre 2004, page 7598