



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 10182

Texte de la question

M. François Loos interroge Mme la ministre du logement et de la ville sur la situation des propriétaires qui sont victimes d'impayés et qui doivent payer les charges d'ordures ménagères et d'eau pour le compte de leur locataire. Dans quelle mesure est-il possible de bloquer ces paiements ? Y a-t-il des dispositifs qui permettent de faire porter au locataire directement ces charges ? Cette situation est particulièrement préoccupante lorsque les locataires utilisent ce droit pour remplir une piscine alors que leurs loyers et leurs charges sont impayés depuis très longtemps.

Texte de la réponse

L'obligation de s'acquitter du paiement de son loyer et des charges est une obligation contractuelle résultant du bail. Préalablement à une éventuelle action en justice visant à résilier le bail et à expulser le locataire, le bailleur peut mettre en demeure son locataire de payer sa dette en intentant une action en paiement. L'injonction de payer est une possibilité donnée au créancier d'obtenir rapidement et à peu de frais une décision judiciaire constituant le titre exécutoire susceptible d'amener son débiteur à payer. Cette procédure est régie par les dispositions des articles 1405 à 1425 du code de procédure civile. La demande en injonction de payer doit être portée devant le tribunal d'instance du lieu de domiciliation du débiteur. Si le juge considère que la demande est fondée, il rend une ordonnance qui est signifiée par voie d'huissier au débiteur dans les six mois du prononcé. Si ce dernier ne conteste pas la décision du juge dans le mois de sa signification, le créancier doit demander l'apposition de la formule exécutoire, soit par déclaration au greffe, soit par lettre simple. Cette étape permet de donner à l'ordonnance la valeur d'un véritable jugement exécutoire. Si le débiteur ne réagit pas à cette injonction de payer, le créancier fait appel à un huissier de justice qui saisira les comptes bancaires, les rémunérations ou les biens du débiteur. Par ailleurs, l'article 31 du code général des impôts prévoit une mesure en faveur des bailleurs en les autorisant à déduire de leurs revenus fonciers les charges supportées pour le compte du locataire et non remboursées par celui-ci au 31 décembre de l'année de son départ.

Données clés

Auteur : [M. François Loos](#)

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

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 10182

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement et ville

Ministère attributaire : Écologie, énergie, développement durable et mer

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 13 novembre 2007, page 6984

Réponse publiée le : 27 octobre 2009, page 10195