



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## expulsions

Question écrite n° 117317

### Texte de la question

M. Éric Straumann attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la difficulté, pour certains bailleurs de bonne foi, de récupérer leurs biens en cas de non paiement du loyer. Dans ce dernier cas, les contrats signés entre les parties, et confirmés par la loi du 6 juillet 1965, stipulent bien, qu'en cas de non-paiement, le locataire a deux mois pour quitter l'appartement. La réalité est toute autre. En France contrairement à d'autres pays (notamment l'Allemagne) la période de procédure dure un an et demi voire deux ans. Ceci est abusif et mérite d'être corrigé. Cela pose en effet de sérieux problèmes à tous les propriétaires pour qui le loyer est un revenu indispensable pour terminer les fins de mois et est le fruit d'une épargne, souvent longue. Aussi lui demande-t-il de bien vouloir prendre les dispositions afin de réduire ce délai de procédure à six mois maximum par une mesure qui précisera clairement qu'en cas de non paiement du loyer, la personne doit partir rapidement car elle occupe le bien d'autrui.

### Texte de la réponse

Les impayés et les expulsions locatives constituent des sujets particulièrement sensibles, en raison du traumatisme qu'ils sont susceptibles d'occasionner tant pour les locataires que pour les bailleurs privés. Ces derniers sont, en effet, constitués, pour la majorité, de petits propriétaires pour lesquels les problèmes d'impayés de loyers peuvent avoir des conséquences économiques importantes. C'est pourquoi, la réglementation en matière d'expulsion, élaborée dans un esprit de maintien d'équilibre dans les rapports locatifs entre bailleur et locataire, doit également tenir compte du contexte socio-économique. Une décision de justice d'expulsion prononcée à l'encontre d'un locataire ne peut intervenir, conformément à l'article 62 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures d'exécution, « qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement ». Ce délai de deux mois est considéré comme nécessaire au locataire pour libérer les lieux. Lorsque la situation le justifie, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation pour accorder de nouveaux délais. D'autre part, en accordant le concours de la force publique, le préfet doit veiller dans tous les cas à ce qu'une proposition, au moins d'hébergement provisoire, soit faite au locataire expulsé pour ne pas laisser la personne à la rue. En effet, dès réception de la demande de concours de la force publique, le préfet doit rappeler à l'occupant des lieux qu'il a la possibilité de faire valoir son droit au logement opposable (DALO). Ces démarches nécessitent du temps. Par ailleurs, conformément à l'article 16 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, « l'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation ». En conséquence, le propriétaire peut effectuer, en cas de refus ou à l'expiration de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, un recours gracieux auprès du préfet par lettre recommandée ou par acte d'huissier. Conscient des difficultés que connaissent certains propriétaires, le Gouvernement a déjà pris différentes mesures afin de diminuer la longueur des procédures judiciaires permettant aux bailleurs de retrouver la jouissance de leur bien immobilier, notamment par l'article 57 de la loi du 25 mars 2009, aujourd'hui codifié à l'article L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation, qui réduit de trois ans à un an maximum

la durée du délai que peut accorder le juge pour surseoir à l'exécution du jugement d'expulsion. En outre, une série de recommandations a été adressée aux préfets, par instruction du 12 mars 2009, pour améliorer la prévention des expulsions et éviter ainsi les conséquences sur les locataires et les propriétaires des situations d'impayés de loyers : la mise en place des commissions départementales de coordination de prévention des expulsions rendues obligatoires par la loi n° 2009-623 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement ; l'examen, avec les départements, des conditions d'attribution des aides du Fonds de solidarité pour le logement (FSL) aux personnes en situation d'impayés ou menacées d'expulsion ; la recherche en priorité d'une solution d'intermédiation locative par le biais d'une association ou d'un bailleur social pour la famille en cas de difficulté grave de paiement ; le rappel à l'occupant, dès la réception de la demande de concours de la force publique, de la possibilité qu'il a de saisir la commission de médiation DALO.

## Données clés

**Auteur :** [M. Éric Straumann](#)

**Circonscription :** Haut-Rhin (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 117317

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Logement

**Ministère attributaire :** Logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 6 septembre 2011, page 9523

**Réponse publiée le :** 22 novembre 2011, page 12354