



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 122295

### Texte de la question

M. Jean-Pierre Grand attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur les difficultés rencontrées par certains propriétaires. En cas de non paiement des loyers par leur locataire, ils se retrouvent souvent confrontés à des délais particulièrement longs pour faire valoir leur droit devant la justice et ainsi pouvoir récupérer leur bien. Ce dernier est bien souvent restitué dans un état déplorable. Aussi, il lui demande de bien vouloir lui indiquer les mesures qu'il entend prendre pour accélérer les procédures de récupération d'un bien pour les propriétaires de bonne foi dont les locataires n'ont jamais payé le moindre loyer.

### Texte de la réponse

Les rapports locatifs reposent sur un délicat équilibre entre les intérêts des locataires et des bailleurs. S'il est indispensable de résoudre les difficultés rencontrées par certains propriétaires confrontés à des locataires de mauvaise foi, il convient en revanche de ne pas pénaliser les locataires de bonne foi confrontés à des difficultés économiques. La majorité des contrats de bail contient une clause, appelée clause résolutoire, dont le but est de mettre automatiquement un terme au contrat en cas d'impayés de loyer. Le bailleur disposant d'une sanction lourde de conséquences pour le locataire, pouvant aboutir à la privation de son logement, le législateur a, dans la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986, strictement encadré la résiliation du contrat de bail. La loi précitée tend à trouver un équilibre entre les intérêts du bailleur, limiter l'accumulation des impayés, et ceux du locataire qui doit disposer du temps nécessaire à la régularisation de sa situation et éventuellement à son relogement. A ce titre, une étude menée par l'ANIL sur la « prévention des expulsions » montre que dans 70 % des cas, les causes à l'origine des impayés résident dans une baisse de ressources, souvent liées à des accidents de la vie (chômage, maladie, divorce...). C'est la raison pour laquelle l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée impose au bailleur de faire constater par le juge le jeu de la clause résolutoire de plein droit et le soumet, à peine d'irrecevabilité, au respect de délais de procédure incompressibles. Outre ces délais, le locataire a la possibilité de solliciter du juge des délais de paiement (article 1244-1 du code civil) ou un délai pour quitter les lieux (article L. 613-3 du code de la construction et de l'habitation). Ces délais ne sont toutefois pas automatiques, mais soumis à l'appréciation du juge qui tiendra compte à la fois de la situation socio-économique du locataire, de sa bonne ou mauvaise volonté dans l'exécution de ses obligations et des besoins du bailleur. Si les délais légaux actuels ont une incidence certaine sur la durée des procédures d'expulsion locative, il ne paraît cependant pas opportun de les réduire dans la mesure où ils participent à la lutte contre l'exclusion et où cela remettrait en cause l'équilibre trouvé entre le respect des droits des bailleurs et ceux des locataires.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jean-Pierre Grand](#)

**Circonscription :** Hérault (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 122295

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Justice et libertés

**Ministère attributaire** : Justice et libertés

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 22 novembre 2011, page 12180

**Réponse publiée le** : 20 mars 2012, page 2474