



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 2756

Texte de la question

M. Manuel Aeschlimann appelle l'attention de Mme la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales sur la question relative aux délais d'octroi du concours de la force publique dans l'hypothèse d'un jugement d'expulsion obtenu pour impayés de loyers. Le particulier, propriétaire, qui obtient un jugement d'expulsion doit pour le faire exécuter supporter des délais longs et coûteux (de dix-huit à trente-six mois). Il doit à la fois solliciter un huissier pour notifier différents commandements au locataire, en respectant des délais entre chaque acte, et doit ensuite attendre de nombreux mois avant d'obtenir le concours de la force publique. Ces contraintes entraînent des conséquences financières très lourdes pour les petits propriétaires qui ont, bien souvent, acquis un bien pour compléter leur revenu et/ou leur pension de retraite. Elles entraînent également des conséquences pour l'offre de logement puisque les propriétaires renoncent à louer leur bien lorsqu'ils ont été confrontés à une procédure d'expulsion. Enfin, les propriétaires ne comprennent pas que l'État fasse peser sur eux une telle charge. Ils considèrent cet état de fait comme un transfert de responsabilité inéquitable et une atteinte au droit de propriété. Il lui demande donc de lui préciser les mesures qu'il envisage de prendre pour réduire les délais et le coût de ces procédures afin de ne plus pénaliser financièrement les petits propriétaires.

Texte de la réponse

En cas d'impayés de loyers, le législateur a prévu un ensemble de procédures visant à garantir tant les intérêts du bailleur que ceux du locataire. Dès le premier incident de paiement, le propriétaire peut saisir un huissier de justice pour qu'un commandement de payer soit adressé au locataire. Le locataire disposera alors de deux mois pour régler sa dette (art. 24 de la loi du 6 juillet 1989) avant que le propriétaire ne l'assigne en résolution de bail. Dans ce cas, l'huissier transmet un double de l'assignation au préfet qui saisira les organismes sociaux et d'aides au logement (loi n° 98-657 du 29 juillet 1998) afin que le juge puisse disposer d'informations sur la situation familiale du locataire deux mois avant l'audience. Si le juge prononce la résiliation du bail et ordonne l'expulsion, sa décision devra être notifiée à l'occupant afin que dans le mois qui suit l'huissier lui signifie un commandement de libérer les locaux (art. 61 de la loi du 9 juillet 1991) et alerte le préfet pour son éventuel relogement. La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a instauré un dispositif de prévention en cas d'impayés de loyer. A cette fin, il est mis en place un plan d'apurement pour éviter que la situation d'endettement des locataires de bonne foi ne s'accroisse et permettre ainsi aux bailleurs de récupérer les sommes qui leur sont dues. Si la procédure d'expulsion est poursuivie, l'occupant doit quitter les lieux dans les deux mois suivant le commandement. Après une vaine tentative d'expulsion, l'huissier peut solliciter le concours de la force publique auprès du préfet (art. 50 du décret du 31 juillet 1992). Le préfet est tenu de prêter le concours de la force publique sauf s'il existe des risques de troubles à l'ordre public. En cas de refus, la responsabilité de l'État est engagée à l'égard du bailleur deux mois après la demande de concours de ce dernier sur la base de la responsabilité sans faute de l'État. Les garanties voulues par le législateur ont une incidence certaine sur la durée de la procédure pouvant conduire à l'expulsion d'un locataire ; cependant pour la partie de la procédure qui relève de la seule administration, c'est-à-dire l'expulsion avec le concours de la force publique, le bailleur peut être indemnisé du préjudice qu'il a eu à subir en cas de refus de ce concours.

Données clés

Auteur : [M. Manuel Aeschlimann](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2756

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Ministère attributaire : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 14 août 2007, page 5220

Réponse publiée le : 22 avril 2008, page 3483