



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 4729

Texte de la question

M. Georges Colombier attire l'attention de Mme la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales sur les difficultés rencontrées par les propriétaires bailleurs pour obtenir le concours de la force publique dans l'hypothèse d'un jugement d'expulsion rendu pour impayés de loyers. L'article 16 de la loi du 9 juillet 1991 énonce que l'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Cependant, bien souvent il se passe un laps de temps très long, parfois de plusieurs années, pendant lequel l'État est chargé d'apprécier si l'expulsion des occupants risque de causer un trouble à l'ordre public, avant que le concours de la force publique soit accordé ou non. Ce délai accroît les difficultés du propriétaire dont les revenus sont déjà fragilisés par la perte des loyers et porte gravement atteinte au droit de propriété, pourtant constitutionnellement garanti. Il lui demande donc de bien vouloir lui préciser quelles mesures elle entend prendre pour remédier à ce problème.

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 existé des risques de troubles à l'ordre public. En cas de refus, la responsabilité de l'Etat 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. Georges Colombier](#)

Circonscription : Isère (7^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 4729

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Ministère attributaire : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 18 septembre 2007, page 5628

Réponse publiée le : 22 avril 2008, page 3483