



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 63010

### Texte de la question

M. Jacques Gersperrin attire l'attention de M. le secrétaire d'État à la justice sur les difficultés rencontrées par les propriétaires privés dans le cadre de la gestion de leurs impayés de loyers et de l'expulsion qui en découle. La procédure mise en oeuvre impose, d'une part, le respect d'un délai de deux mois entre le moment de la délivrance de l'acte introductif d'instance et la date d'audience aux fins de prévenir la préfecture : ce délai est-il impératif et n'est-il pas envisageable de le raccourcir, précision étant apportée que la procédure du commandement de payer prévoit déjà un délai de deux mois laissé au locataire pour s'acquitter de sa dette ? Il lui rappelle également que le juge dispose d'une latitude pour laisser des délais supplémentaires aux débiteurs, grevant ainsi les propriétaires qui ne peuvent plus rembourser leur prêt. Il demande s'il n'est pas envisageable d'imposer un délai maximal d'une huitaine de jours, une fois la décision signifiée.

### Texte de la réponse

En cas de défaut de paiement des loyers ou des charges, l'article 24 de 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 définit la procédure permettant au bailleur de reprendre possession de son bien et fixe plusieurs délais. Ces dispositions sont d'ordre public et les parties ne peuvent y déroger. Elles ont pour objet d'éviter une mesure d'expulsion et de rechercher une solution, dans l'intérêt commun du bailleur et du locataire. Le délai de deux mois prévu à compter du commandement de payer est destiné à laisser au locataire le temps de régler les loyers impayés ou de faire une proposition d'apurement, avant que le bailleur n'engage une action en justice, aux fins de voir constater la résiliation du bail, en application de la clause résolutoire. Cette clause s'impose au juge, dès qu'il constate la défaillance du locataire dans l'exécution de ses obligations à l'égard du bailleur. Ensuite, le délai de deux mois imposé, à peine d'irrecevabilité de la demande, entre l'assignation et la saisine du tribunal a pour objet de voir notifier au représentant de l'État l'assignation tendant au constat de la résiliation du bail. Ce délai a pour but de lui permettre d'informer les services sociaux compétents pour rechercher une solution de relogement. Les délais de paiement prévus aux articles 1244-1 et 1244-2 du code civil ne sont accordés que par décision motivée du juge au regard des situations respectives du débiteur et du créancier. Les intérêts du bailleur sont donc préservés. Lorsque l'expulsion a été ordonnée judiciairement, le juge peut accorder des délais renouvelables aux occupants des locaux d'habitation ou à usage professionnel pour libérer les lieux. Toutefois, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a modifié l'article L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation et a réduit ces délais qui ne peuvent, désormais, dépasser une année et sont accordés en fonction de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations et au regard des situations respectives du propriétaire et de l'occupant (âge, état de santé, situation de famille ou de fortune). L'ensemble de ces mesures apparaît de nature à préserver un réel équilibre entre les intérêts des locataires et ceux des bailleurs.

### Données clés

**Auteur :** [M. Jacques Gersperrin](#)

**Circonscription** : Doubs (2<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 63010

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : Justice

**Ministère attributaire** : Justice

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 10 novembre 2009, page 10567

**Réponse publiée le** : 9 février 2010, page 1461