



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 13ème législature

### expulsions

Question écrite n° 83214

#### Texte de la question

M. Gilles Bourdouleix attire l'attention de Mme la ministre d'État, garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, sur la situation des petits bailleurs devant supporter des locataires sans scrupules. Nombre de français ont fait le choix d'investir leurs économies dans un 2ème logement, afin de se créer un capital pour leur retraite. Pour amortir cet investissement, le logement est loué. Mais de plus en plus souvent, ces petits bailleurs doivent faire face à des impayés tout en se devant d'acquitter taxes et impôts. Sans compter les frais d'avocat lorsqu'une mesure d'expulsion est sollicitée. Ces complications administratives et morales deviennent de plus en plus fréquentes en raison de la possibilité pour les locataires de repousser l'échéance de l'expulsion grâce à un arsenal juridique qui leur est trop favorable. Certains petits propriétaires doivent attendre 3 ans, voire 5 ans avant de récupérer leurs biens. Afin que ces propriétaires ne demeurent pas ou ne deviennent pas les victimes d'un certain laxisme de notre système, il la sollicite pour savoir si elle entend simplifier les mesures d'expulsion pour les locataires volontairement malhonnêtes, et faire exécuter rapidement la décision d'expulsion.

#### Texte de la réponse

L'exécution des décisions de justice est un impératif rappelé par la Cour européenne des droits de l'homme, qui implique que le titulaire d'un titre exécutoire ait les moyens de le mettre en oeuvre. Ce principe doit s'appliquer en toutes matières et permettre au propriétaire bailleur qui dispose d'une décision d'expulsion de la mettre à exécution, dans les conditions prévues par la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution. Parallèlement, la garantie du droit au logement, reconnue comme un devoir de solidarité de l'ensemble de la nation depuis la loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en oeuvre du droit au logement, a été rappelée par la loi n° 2007-290 du 5 mars 2007 instituant le droit au logement opposable et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale. Cette loi a tenu compte de la décision n° 94-359 DC du 19 janvier 1995 du Conseil constitutionnel qui a érigé la possibilité pour toute personne de disposer d'un logement décent en un objectif de valeur constitutionnelle, mais rappelé que néanmoins le législateur peut modifier, compléter ou abroger des dispositions législatives antérieurement promulguées à la seule condition de ne pas priver de garanties légales les principes à valeur constitutionnelle qu'elles avaient pour objet de mettre en oeuvre. Afin de tenir compte de la nécessaire articulation de ces deux types d'exigence, parfois en contradiction, et par là même des difficultés rencontrées par les bailleurs, du fait des délais octroyés aux occupants, la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion a réformé les articles L. 613-1 et L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation et a réduit de trois à un an la durée maximale des délais renouvelables susceptibles d'être accordés par le juge des référés ou le juge de l'exécution aux occupants de locaux dont l'expulsion a été ordonnée judiciairement. En outre, pour la fixation de ces délais, il doit être tenu compte « de la bonne ou mauvaise volonté manifestée par l'occupant dans l'exécution de ses obligations, des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment en ce qui concerne l'âge, l'état de santé, la qualité de sinistré par faits de guerre, la situation de famille ou de fortune de chacun d'eux, les circonstances atmosphériques, ainsi que des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement ». Le délicat équilibre entre la préservation des intérêts des bailleurs et ceux des

locataires apparaît ainsi désormais respecté.

## Données clés

**Auteur :** [M. Gilles Bourdouleix](#)

**Circonscription :** Maine-et-Loire (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 83214

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** Justice et libertés (garde des sceaux)

**Ministère attributaire :** Justice et libertés

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 6 juillet 2010, page 7497

**Réponse publiée le :** 4 janvier 2011, page 70