



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 96259

Texte de la question

M. Yvan Lachaud attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur la protection des propriétaires de logement vis-à-vis de leur locataire. En effet, il arrive que des locataires, qui à de nombreuses reprises n'ont pas payé leur loyer, bénéficient injustement de la trêve hivernale, qui souvent suivant les délais de procédure leur permet de rester dans le logement pendant presque un an sans payer. On le sait, il existe des locataires qui sont mauvais payeurs, même avec des revenus. Cette situation concerne particulièrement les bailleurs privés qui se trouvent de ce fait souvent dans une situation délicate. Il souhaite donc savoir quelle mesure permettrait aux propriétaires d'être protégés contre les locataires qui, de mauvaise foi, ne payent pas leur loyer et profitent de la trêve hivernale pour rester dans le logement.

Texte de la réponse

Depuis la loi du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, la prévention des expulsions repose sur une logique d'intervention précoce, dès les premiers impayés. Les dispositifs de prévention ont été complétés en 2005 et peuvent intervenir désormais à tous les stades, y compris après la résiliation du bail. Les bailleurs, qu'ils soient privés ou du parc social, sont tout autant concernés par la prévention des expulsions que l'ensemble des acteurs locaux. Ils doivent en effet se mobiliser prioritairement en amont de toute procédure judiciaire - c'est-à-dire dès le deuxième mois d'impayé de loyer - afin qu'un accompagnement social des locataires en difficulté puisse être mis en oeuvre et permette de limiter l'importance de la dette et la durée de la procédure d'expulsion. Au cours de la procédure d'expulsion locative, si le juge peut accorder des délais aux occupants, c'est en tenant compte « de leur bonne ou mauvaise volonté » dans l'exécution de leurs obligations, mais aussi de leur âge, état de santé, situation de fortune ou de santé, des conditions atmosphériques et des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement (L. 613-2 CCH). La bonne foi est une notion fondamentalement subjective, qui est toujours appréciée au cas par cas par le juge, étant précisé qu'elle est présumée. Afin d'éviter la longueur des procédures judiciaires permettant aux bailleurs de retrouver la jouissance de leur bien immobilier, l'article 57 de la loi du 25 mars 2009 a réduit de trois ans à un an maximum la durée du délai que peut accorder le juge pour surseoir à l'exécution du jugement d'expulsion. En outre, une série de recommandations a été adressée le 12 mars 2009 aux préfets pour améliorer la prévention des expulsions et éviter ainsi les conséquences sur les locataires et les propriétaires des situations d'impayés de loyers : la mise en place des commissions départementales de coordination de prévention des expulsions rendues obligatoires par la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement ; l'examen, avec les départements, des conditions d'attribution des aides du fonds de solidarité pour le logement (FSL) aux personnes en situation d'impayés ou menacées d'expulsion ; la recherche en priorité d'une solution d'intermédiation locative par le biais d'une association ou d'un bailleur social pour la famille en cas de difficulté grave de paiement ; le rappel à l'occupant, dès la réception de la demande de concours de la force publique, de la possibilité qu'il a de saisir la commission de médiation DALO. Enfin, concernant la période de la trêve hivernale, le Gouvernement n'envisage pas de supprimer cette disposition, qui constitue une mesure protectrice

et humaine, notamment pour les familles.

Données clés

Auteur : [M. Yvan Lachaud](#)

Circonscription : Gard (1^{re} circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 96259

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 21 décembre 2010, page 13655

Réponse publiée le : 1er mars 2011, page 2049