



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 96880

Texte de la question

M. Philippe Vitel attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice et des libertés, 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. En effet, lorsque qu'un locataire ne s'acquitte pas de ses loyers et dégrade les lieux d'habitation, le bailleur, après les procédures d'expulsion et les diverses réparations et travaux qu'il a dû effectuer pour la remise en état des lieux, doit s'acquitter à son tour de montants importants (factures d'huissier et factures pour travaux de réfection) afin de pouvoir par la suite louer à nouveau son ou ses appartements. En conséquence, il lui demande de bien vouloir prendre les mesures nécessaires afin de raccourcir le délai d'expulsion dans le cas de loyers impayés, ce qui éviterait bon nombre de difficultés financières au bailleur.

Texte de la réponse

Le dispositif législatif relatif aux expulsions locatives tend à la recherche d'un équilibre entre le respect des droits des bailleurs et la préservation du droit au logement des locataires. Dans ce cadre général, les procédures d'expulsion sont soumises à des délais prévus par l'article 24 de la loi n° 89 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, l'article 62 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution ainsi que les articles L. 613-1 à L. 613-5 du code de la construction et de l'habitation. Ainsi, un délai de deux mois à compter du commandement de payer est prévu afin de laisser au locataire, avant que le bailleur n'engage à son encontre une action en résiliation du bail, le temps de régler les loyers impayés ou de faire une proposition d'apurement de sa dette. De même, un délai de deux mois est imposé, à peine d'irrecevabilité de la demande, entre l'assignation et l'audience du tribunal, afin de permettre la notification au représentant de l'État dans le département de l'assignation tendant au constat de la résiliation du bail et la recherche, par les services sociaux compétents, d'une solution de relogement. Ce dernier motif inspire également le délai de deux mois s'intercalant entre la notification du commandement d'avoir à quitter les lieux et la mise en oeuvre de l'expulsion proprement dite. En outre, des délais supplémentaires peuvent être accordés par le juge pour libérer les lieux au regard 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 » (art. L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation). Il convient de souligner que la durée maximale de ces délais supplémentaires, qui était de trois ans jusqu'en 2009, a été réduite à une année par l'article 57 de la loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte l'exclusion. Le délai légal d'un an permet ainsi d'instaurer un équilibre entre les intérêts des bailleurs et ceux des locataires. Il n'est pas envisagé de le réduire de nouveau, alors qu'il a récemment été diminué des deux tiers.

Données clés

Auteur : [M. Philippe Vitel](#)

Circonscription : Var (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 96880

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Justice et libertés

Ministère attributaire : Justice et libertés

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 28 décembre 2010, page 13893

Réponse publiée le : 22 février 2011, page 1831