



ASSEMBLÉE NATIONALE

14ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 8942

Texte de la question

M. Christophe Priou attire l'attention de Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement sur la question de l'équilibre entre les droits des locataires et ceux des bailleurs. Il paraît en effet concevable, au nom des exigences de justice sociale, que la loi protège ponctuellement un locataire confronté à des difficultés sévères et qui ne peut plus payer son loyer. La législation en matière de procédure civile d'exécution dans sa phase contentieuse doit traduire la volonté de maintenir l'équilibre dans les rapports locatifs entre bailleur et locataire tout en tenant compte du contexte socio-économique. Or, dans le cas d'une expulsion ordonnée judiciairement, le juge peut accorder à l'occupant un délai d'un an, ce qui place le bailleur dans une nouvelle incertitude quant à la perception du loyer, étant entendu que la procédure contentieuse aura déjà duré plusieurs mois, précédant elle-même une période plus ou moins longue de non-paiement des loyers. Cette situation est insupportable pour les bailleurs qui se considèrent victimes de véritables injustices et ainsi temporairement dépossédés de leur bien et de sa jouissance. Cela est vécu sur le terrain comme une confiscation de propriété ; le paiement des loyers impayé étant obtenu au prix de longues années de procédures judiciaires coûteuses. Aussi, il lui demande dans quelle mesure les procédures et délais peuvent être raccourcis en matière d'obtention du paiement effectif des sommes dues et d'expulsion des locataires ne respectant pas les clauses du contrat de location.

Texte de la réponse

La recherche d'un meilleur équilibre dans les rapports entre bailleurs et locataires lors d'impayés de loyers est une nécessité. C'est ainsi que le Gouvernement a déposé au Parlement un projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme (Alur) rénové au sein duquel la mise en place d'une garantie universelle des loyers sera de nature à réduire l'impact des accidents de paiements et de ce fait à limiter le recours aux expulsions. La politique du Gouvernement vise à assurer une meilleure prévention des impayés, tout en garantissant aux propriétaires bailleurs le paiement du loyer si leur locataire est confronté à des difficultés. La mise en place de cette garantie permettra ainsi de sécuriser tous les bailleurs contre les risques d'impayés et les assister dans leurs démarches.

Données clés

Auteur : [M. Christophe Priou](#)

Circonscription : Loire-Atlantique (7^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 8942

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Égalité des territoires et logement

Ministère attributaire : Égalité des territoires et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [6 novembre 2012](#), page 6234

Réponse publiée au JO le : [18 février 2014](#), page 1586