



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Procédure d'expulsion

Question écrite n° 2849

Texte de la question

M. Paul Christophe attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur les conditions inhérentes à la procédure d'expulsion. En effet, si la trêve hivernale doit rester une mesure de protection pour les plus vulnérables ou les accidentés de la vie, il n'en demeure pas moins que cette période de sursis réduit de cinq mois le champ d'action du propriétaire conformément au Livre IV du code des procédures civiles d'exécution. Or, dans un contexte avéré de récidive de la part d'un locataire, le propriétaire est amené, procédure administrative comprise, à attendre plus d'une année pour reprendre possession de son bien. Une procédure simplifiée et applicable uniquement aux locataires peu scrupuleux pourrait être envisagée. Il lui demande, en conséquence, de bien vouloir indiquer les intentions du Gouvernement à ce sujet.

Texte de la réponse

La question appelle plusieurs remarques, à la fois en termes de constats et de perspectives. Concernant les constats, il s'agit d'abord de rappeler qu'il existe aujourd'hui deux types de procédures judiciaires d'expulsion, pour impayés locatifs mais aussi pour troubles de jouissance, dont l'une permet un traitement spécifique et accéléré pour les locataires qui auraient manifestement récidivé. Il s'agit de la procédure dite en prononcé de la résiliation du bail dans laquelle le juge se prononce sur l'existence d'un « manquement grave » du locataire à ses obligations locatives, dont les actes de récidive manifestes, d'impayés délibérés, volontaires et récurrents. Cette procédure est juridiquement plus simple et plus rapide que l'autre procédure, dite en constat de la résiliation du bail. De fait, elle limite le nombre d'actes d'huissiers à effectuer par le bailleur préalablement au jugement et réduit les délais de la procédure judiciaire. Elle se déroule devant le juge des référés, contraint par le code de procédures civiles de traiter rapidement les litiges dont il est saisi, à l'inverse de l'autre procédure qui se déroule essentiellement devant le juge du fond, qui se doit de prendre le temps d'étudier l'affaire en détail. En définitive, au lieu des 4 à 6 mois de délai minimum pour obtenir la décision judiciaire, cette procédure simplifiée permet de passer en 2 mois devant le juge et d'obtenir la décision d'expulsion en quelques semaines. En outre, la notion de récidive, telle qu'évoquée dans la question, relève de la notion juridique de mauvaise foi, qui est déjà identifiée et punie par le droit français (à noter qu'en droit interne et suivant une jurisprudence constante de la Cour de cassation, la mauvaise foi ne se présume pas et ne peut être établie que par un juge dans le cadre d'une procédure judiciaire contradictoire). Loin d'être aujourd'hui un fait répandu, la mauvaise foi ne concerne que 2 % de l'ensemble des locataires assignés chaque année pour expulsion, tous motifs confondus. De plus, une personne récidiviste peut tout à fait correspondre aux personnes « les plus vulnérables ou les accidentés de la vie », mentionnées dans la question : ces personnes étant les plus susceptibles d'être soumises aux aléas du marché de l'emploi, de voir leurs ressources varier sur de courtes périodes au gré des contrats précaires et des périodes de chômage, entraînant ainsi des incapacités potentiellement récurrentes à payer leur loyer, mais indépendantes de leur volonté. Enfin, s'agissant des perspectives, l'objectif du Gouvernement pour aider les propriétaires en difficulté et confrontés à la longueur de certaines procédures passe par la prévention des expulsions : un objectif au service du bailleur autant que du locataire. Il s'agit de préserver les intérêts matériels et financiers du bailleur sur son bien, en prenant en charge le plus tôt possible les locataires en difficulté, de façon à apurer au plus vite l'éventuelle dette locative et à reloger dès les premiers mois ceux qui ne peuvent se maintenir dans leur logement (notamment du fait d'une inadéquation de leurs ressources au loyer). Cela, tout en

demeurant intraitable à l'égard des locataires de mauvaise foi qui provoquent délibérément des troubles ou des impayés de loyers. Pour y parvenir, un nouveau plan d'actions interministériel de prévention des expulsions locatives vient d'être élaboré. Le plan s'inscrit dans le cadre de la stratégie logement du Gouvernement et a été présenté début mars par le ministre de la cohésion des territoires. L'amélioration de la prévention des expulsions dans le parc privé est un enjeu central de ce nouveau plan : de nombreuses recommandations traitent directement de cette thématique.

Données clés

Auteur : [M. Paul Christophe](#)

Circonscription : Nord (14^e circonscription) - Les Constructifs : républicains, UDI, indépendants

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2849

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires](#)

Date(s) clé(s)

Date de signalement : Question signalée au Gouvernement le 28 mai 2018

Question publiée au JO le : [14 novembre 2017](#), page 5482

Réponse publiée au JO le : [31 juillet 2018](#), page 6880