



# ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

## Procédure d'expulsion en cas de non-paiement des loyers

Question écrite n° 3535

### Texte de la question

M. Laurent Garcia attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la situation des petits propriétaires immobiliers, bien souvent démunis en cas de non-paiement des loyers. En effet, en raison de la longueur des procédures judiciaires et des frais occasionnés, les processus d'expulsion de locataires indécents s'avèrent onéreux et particulièrement délicats pour certains bailleurs. Ainsi, dans un contexte avéré de récidive de la part d'un locataire, le propriétaire est parfois amené, procédure administrative comprise, à attendre plus d'une année pour reprendre possession de son bien. Confrontés à cette lourdeur administrative, certains propriétaires se résignent à ne plus donner leur bien à bail alors que l'offre locative, selon les professionnels de l'immobilier, est en baisse. Il lui demande en conséquence quelles mesures envisage de prendre le Gouvernement afin de mieux protéger ces petits propriétaires et leur faciliter les procédures en cas de litige. Il souhaite notamment savoir s'il envisage de raccourcir les délais de déclenchement du processus d'expulsion du locataire peu scrupuleux.

### Texte de la réponse

Le loyer constitue la contrepartie de la mise à disposition du locataire d'un logement par le bailleur. À ce titre, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986. L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée permet aux parties de prévoir dans le contrat de location une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou charges au terme convenu. Le bailleur peut alors adresser au locataire un commandement de payer. Au terme d'un délai de deux mois après un commandement de payer infructueux, le bailleur peut saisir le juge d'instance. Le juge constate alors l'acquisition de la clause résolutoire et le contrat de location est en principe résilié. Toutefois, s'il estime que le locataire est en capacité de rembourser l'impayé, le juge peut ordonner le paiement de la dette locative, suspendre l'effet de la clause résolutoire et organiser des délais de paiement. Lorsque le locataire procède dans les délais au paiement de sa dette et poursuit le paiement du loyer et des charges dus, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir jouée et le contrat de location se poursuit. En revanche, si pendant les délais qui lui ont été accordés, le locataire ne paie pas son loyer et ses charges ou s'il ne respecte pas l'échéancier établi par le juge pour le remboursement de sa dette, la procédure d'expulsion reprend sans délai. La résiliation du bail est alors pleinement acquise et le locataire devient occupant sans droit ni titre, contraint au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer dont il était redevable. De plus, des délais de grâce peuvent être accordés par le juge en fonction notamment des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment l'état de santé. Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a porté la durée maximale de ce délai d'un an à trois ans pour permettre, le cas échéant, une mise en œuvre effective du droit au logement opposable (Dalo) et assurer ainsi le relogement de l'occupant dans des conditions normales. Là encore, la procédure d'expulsion reprend si le locataire cesse le paiement de son loyer ou le remboursement de sa dette. Un commandement de quitter les lieux est adressé au locataire par huissier. Dans un délai de deux mois, si l'occupant n'a pas volontairement quitté le logement, il est possible de

demander au préfet le concours de la force publique pour procéder à l'expulsion. A chacun des délais légaux s'ajoutent le temps de la justice d'une part et le dispositif de trêve hivernale d'autre part, interdisant qu'il soit procédé à une expulsion du 1er novembre au 31 mars de chaque année. L'ensemble de ce dispositif a pour objectif d'offrir une issue favorable au litige tant pour le bailleur que pour le locataire. Ainsi, le maintien dans les lieux d'un locataire est encouragé dès lors qu'il s'acquitte du montant de sa dette locative tout en poursuivant le paiement du loyer exigible. Dans le cas d'une inadéquation des ressources du locataire avec le montant du loyer, ce dispositif vise à son relogement dans des conditions adéquates.

## Données clés

**Auteur :** [M. Laurent Garcia](#)

**Circonscription :** Meurthe-et-Moselle (2<sup>e</sup> circonscription) - Mouvement Démocrate et apparentés

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 3535

**Rubrique :** Logement

**Ministère interrogé :** [Cohésion des territoires](#)

**Ministère attributaire :** [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

## Date(s) clé(s)

**Question publiée au JO le :** [5 décembre 2017](#), page 6028

**Réponse publiée au JO le :** [3 septembre 2019](#), page 7844