



# ASSEMBLÉE NATIONALE

10ème législature

## Politique et réglementation

Question écrite n° 3014

### Texte de la question

M. Pierre Cardo attire l'attention de M. le ministre du logement sur les problèmes que rencontrent, de plus en plus souvent, des propriétaires privés devant le non-accomplissement des obligations légales par leurs locataires (paiement du loyer, assurances, cautionnement...). Il lui demande s'il est envisagé d'adapter la législation en la matière pour permettre aux propriétaires privés, souvent des personnes à revenu modeste, d'être mieux protégés, afin de relancer la mise en location d'appartements non loués par crainte de déboires financiers.

### Texte de la réponse

Le paiement du loyer et des charges récupérables aux termes convenus ainsi que le devoir de s'assurer contre les risques dont il doit répondre en sa qualité de locataire font partie des obligations principales du locataire conformément à la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs (article 7). En revanche, le dépôt de garantie peut être prévu par le contrat de location. Lorsque ces obligations, légales ou contractuelles, ne sont pas respectées, le contrat de location peut prévoir une clause de résiliation de plein droit. Cette clause produit effet soit un mois après un commandement demeure infructueux dans le cas du défaut d'assurance, soit deux mois après un commandement de payer demeure infructueux dans le cas du défaut de paiement du loyer ou des charges ou pour non-versement du dépôt de garantie. L'action résolutoire est cependant toujours possible devant le juge (article 1134 du Code civil). Ces mécanismes permettent de voir résilier le bail des locataires de mauvaise foi ou en impayés de loyers. Mais le bailleur peut également donner congé à son locataire pour la date d'expiration du bail. Le non-renouvellement du bail doit être justifié notamment par un motif légitime et sérieux. Sous réserve de l'appréciation souveraine des tribunaux compétents, le motif légitime et sérieux peut être constitué par le manquement du locataire à une ou plusieurs de ces obligations légales ou contractuelles. Enfin, l'article 16 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution permet au propriétaire qui dispose d'un jugement d'expulsion de se voir indemniser lorsque le concours de la force publique n'est pas accordé. Toutefois, il existe des mesures préventives. C'est ainsi qu'ont été renforcés les dispositifs d'aide ou de prévention en matière d'impayés de loyers. La loi n° 90-449 du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement rend obligatoires les fonds de solidarité pour le logement dans chaque département. Ils sont financés par l'État, le département, ainsi que, s'ils le souhaitent, par les autres partenaires concernés (caisses d'allocations familiales, bailleurs). Ces fonds offrent la possibilité d'attribuer toute la palette des aides nécessaires pour l'accès et le maintien dans le logement des ménages défavorisés, dans le parc social comme dans le parc privé (prêts ou subventions pour les ménages qui ne peuvent faire face à leurs dépenses de logement, garanties accordées aux ménages démunis pour accéder à un logement). Les conditions du versement des aides personnelles au logement aux locataires en impayés sont également modifiées pour garantir aux ménages concernés le minimum de stabilité financière qui leur permette de mettre au point des plans d'apurement de leurs dettes. Compte tenu de l'ensemble de ces dispositions juridiques et de ces aides sociales, compte tenu également de l'existence d'un consensus pour admettre que la loi du 6 juillet 1989 a conduit à un certain équilibre des relations locatives, le

ministre du logement n'envisage pas de modifier la loi du 6 juillet 1989 dans l'immediat, me remerciant d'apprécier le bilan qui me sera fait dans les prochains mois.

### Données clés

**Auteur** : [M. Cardo Pierre](#)

**Circonscription** : - UDF

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 3014

**Rubrique** : Baux d'habitation

**Ministère interrogé** : logement

**Ministère attributaire** : logement

### Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 28 juin 1993, page 1797

**Réponse publiée le** : 16 août 1993, page 2583