



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

lutte contre l'exclusion

Question écrite n° 56913

Texte de la question

M. Jacques Godfrain attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement à propos de la Charte sur la prévention des expulsions qui est actuellement en cours d'établissement dans tous les départements français. En effet, à l'heure actuelle, le locataire défaillant est protégé de l'expulsion s'il est de « bonne foi », mais cette notion de « bonne foi » n'est pas vraiment définie dans la loi en vigueur. De plus, le bailleur ne peut vérifier si son locataire a saisi les divers organismes sociaux afin d'obtenir un prêt ou un secours afin de s'acquitter de sa dette et de recommencer à payer son loyer car les différentes caisses invoquent le secret professionnel et refusent d'informer le bailleur. Il lui demande en conséquence si dans la Charte sur la prévention des expulsions pourront être définis les critères de la bonne foi du locataire et s'il pourrait être accordé au bailleur l'autorisation d'être informé par les diverses administrations des démarches engagées par le locataire défaillant afin de régulariser sa dette. - Question transmise à Mme la secrétaire d'Etat au logement.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur les chartes de prévention des expulsions et demande si celles-ci ne pourraient pas définir les critères de « la bonne foi » du locataire en impayé de loyer et, par ailleurs, accorder aux bailleurs l'autorisation d'être informé, par les divers organismes sociaux, des démarches engagées par les locataires pour régulariser leur dette. La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a, en effet, pour objectif une protection plus efficace des locataires de bonne foi sans toutefois mentionner ni, a fortiori, définir cette notion de « bonne foi ». Le législateur a jugé qu'il n'était pas souhaitable de définir cette notion afin d'éviter les difficultés et surtout les effets pervers qu'entraînerait une telle précision. Plusieurs raisons justifient ce parti pris du législateur. Tout d'abord, la complexité de l'élaboration d'une telle définition qui devrait prendre en compte des facteurs multiples et de nature très diverses, liés à la fois au parcours de ces personnes en difficulté et au contexte local (marché du logement, dispositifs d'aide en vigueur...). Ensuite, cette définition ne pourrait être qu'incomplète et dépendante de la subjectivité inhérente à tout auteur. La mise à l'écart de locataires, dont les difficultés n'auraient pas été prévues ou prises en considération par cette définition mais qui, après un examen global de leur situation, pourraient être considérés comme de bonne foi, serait contraire à l'esprit de la loi. Elle serait également préjudiciable non seulement au locataire mais également au bailleur, la recherche de solution étant écartée sur la base de critères prédéfinis et en partie subjectifs. Il appartient donc aux acteurs locaux, et, en définitive si nécessaire, au juge, auquel la loi de lutte contre les exclusions a conféré des pouvoirs accrus en ce domaine, d'apprécier, au vu de l'ensemble des éléments concernant la situation concrète de chaque locataire, si celui-ci peut être considéré comme de bonne foi ou non. Concernant le second point évoqué par l'honorable parlementaire, les dispositions de la loi favorisent l'information du bailleur en encourageant les actions partenariales impliquant en premier lieu le bailleur et le locataire : saisine des dispositifs d'aide, plans d'apurement notamment. La circulaire du 9 février 1999, relative à la prévention des expulsions locative pour impayés de loyer, rappelle, en outre, que la saisine de la section départementale des aides publiques au logement (SDAPL) « doit mettre en évidence que le bailleur a pris des contacts utiles avec son locataire ». Cette action est, effectivement, le meilleur moyen pour le bailleur d'être

informé et d'engager conjointement avec son locataire la recherche de solutions adaptés. Rappelons, enfin, que la charge de prévention des expulsions qui doit être négociée localement et s'appuyer sur des engagements partenariaux (collectivités, bailleurs, acteurs sociaux, professionnels de la justice, etc.) est un bon outil pour encourager l'examen approfondi des situations des ménages, permettant de cerner au mieux la réalité de leurs difficultés et développer des démarches partenariales permettant à chacun d'être informé.

Données clés

Auteur : [M. Jacques Godfrain](#)

Circonscription : Aveyron (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 56913

Rubrique : Politique sociale

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 22 janvier 2001, page 395

Réponse publiée le : 6 août 2001, page 4582