



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### baux d'habitation

Question écrite n° 25791

#### Texte de la question

M. Marc Le Fur attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les difficultés que peuvent avoir les propriétaires face à des locataires indélicats. Les procédures d'expulsion sont longues et aléatoires, des délais étant imposés entre les actes de procédures. Il faut parfois en arriver à l'usage de la force publique, et la trêve hivernale empêche toute expulsion. Pendant tout ce temps, les propriétaires ne touchent pas les loyers des logements toujours occupés. Il lui demande quelles mesures il compte prendre pour que les propriétaires puissent toucher au moins une partie des loyers qui leur sont dus pendant le déroulement de la procédure d'expulsion.

#### Texte de la réponse

La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions a instauré un dispositif pour prévenir les expulsions locatives en cas d'impayés de loyer. La logique de ce dispositif est de rechercher, avec les locataires en difficulté, des solutions et éventuellement d'entreprendre des actions le plus en amont possible afin de prévenir la constitution, au fil du temps, d'impayés d'une ampleur compromettant toute solution réelle et durable et d'éviter ainsi de recourir aux procédures judiciaires et à l'expulsion. Cette logique concilie une protection plus efficace pour les locataires de bonne foi et le respect mieux affirmé des droits des propriétaires bailleurs. Mais, dès lors que le locataire apparaît de mauvaise foi, l'intervention de la solidarité nationale n'est pas justifiée et la procédure contentieuse, lorsqu'elle est engagée, doit être diligentée dans les meilleurs délais afin que ne soit pas dénaturée la portée du droit de propriété. Par ailleurs, le Gouvernement est conscient que la sécurisation des bailleurs constitue un véritable enjeu pour relancer l'investissement dans l'immobilier et remettre ainsi sur le marché des logements à la location. Pour que le parc locatif puisse être préservé et s'agrandir, le rôle social du bailleur doit être reconnu et une rentabilité correcte doit être assurée à son investissement. C'est pourquoi, au-delà du dispositif de relance d'amortissement fiscal en faveur des propriétaires bailleurs mis en place au 1er avril 2003, un groupe de travail constitué au sein du Conseil national de l'habitat et réunissant des représentants du secteur du logement, notamment des bailleurs et des locataires, réfléchit sur la garantie des risques locatifs. Il est chargé, sans a priori sur les solutions, de faire le point sur les difficultés effectivement rencontrées tant par les locataires que par les bailleurs, en s'appuyant sur les évaluations des dispositifs existants. Il existe en effet aujourd'hui des mécanismes de sécurisation qui ne sont pas toujours connus des bailleurs personnes physiques telles les voies de conciliation ainsi que des dispositifs que sont les fonds de solidarité pour le logement et le « Locapass » permettant de garantir les impayés de loyer et le financement des dépôts de garantie. Les premières conclusions devraient être connues dans le courant de ce premier semestre.

#### Données clés

**Auteur :** [M. Marc Le Fur](#)

**Circonscription :** Côtes-d'Armor (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question** : 25791

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : équipement, transports et logement

**Ministère attributaire** : équipement, transports et logement

Date(s) clé(e)s

**Question publiée le** : 6 octobre 2003, page 7580

**Réponse publiée le** : 30 mars 2004, page 2610