



# ASSEMBLÉE NATIONALE

## 12ème législature

### baux d'habitation

Question écrite n° 29036

#### Texte de la question

M. Patrick Labaune attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les difficultés de certains propriétaires bailleurs créanciers de loyers impayés. En effet, le droit au logement est largement exploité par certains locataires peu scrupuleux. 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 ce temps, les propriétaires ne touchent pas les loyers des logements toujours occupés, la part la plus importante de la dette s'accumulant le plus souvent du fait de la lenteur de la justice et des services de l'État. La protection que la loi confère au locataire lèse donc considérablement les intérêts du bailleur. C'est pourquoi il lui demande d'engager une réflexion à ce sujet afin de mettre en oeuvre un juste rééquilibrage entre la protection des locataires et celle des propriétaires.

#### Texte de la réponse

La législation relative aux rapports locatifs est actuellement issue de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989. Fruit d'un compromis après les lois du 22 juin 1982 et du 23 décembre 1986, elle est aujourd'hui considérée comme globalement équilibrée tant par les propriétaires bailleurs que par les locataires qui n'en demandent pas la remise en cause. Elle a d'ailleurs été peu amendée depuis 1989 et le dispositif de prévention des expulsions qu'elle contient, depuis la loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 d'orientation relative à la lutte contre les exclusions, a pour objectif de rechercher, avec les locataires en difficultés, des solutions. Elle permet aussi d'entreprendre, éventuellement, 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. La logique de ce dispositif 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. Patrick Labaune](#)

**Circonscription :** Drôme (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 29036

**Rubrique :** Baux

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

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

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 24 novembre 2003, page 8901

**Réponse publiée le :** 30 mars 2004, page 2619