



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 57475

Texte de la question

M. Philippe Folliot souhaite appeler l'attention de M. le ministre délégué au logement et à la ville sur les délais de constatation de l'abandon du logement par son locataire. Lorsqu'un locataire quitte son appartement sans payer les derniers loyers dus ni respecter le délai de préavis, le propriétaire de l'immeuble doit, pour reprendre possession des lieux, respecter la procédure du droit commun de l'expulsion. Si les délais de cette procédure sont justifiés par la volonté de protection du locataire expulsé, ils ne sont pour les cas de l'espèce aucunement justifiés. Ils empêchent au propriétaire de relouer son immeuble et ainsi bride la mobilisation du parc locatif privé pourtant indispensable. Il demande donc au gouvernement s'il ne pourrait pas envisager de mettre en place une procédure plus rapide en cas de départ volontaire du locataire qu'il serait aisé de faire constater par huissier après enquête auprès de différents organismes ou prestataires comme la CAF, l'EDF, ou France Télécom.

Texte de la réponse

Le droit très protecteur du domicile en tant que lieu privé affirme que sa violation constitue un délit. C'est ainsi que, lorsque le bailleur souhaite reprendre le logement alors même que le locataire l'a quitté clandestinement et sans préavis, il est tenu de respecter la procédure judiciaire, en obtenant du tribunal un titre exécutoire ordonnant l'expulsion et en faisant signifier par l'huissier un commandement de quitter les lieux au locataire. Ces actes doivent être signifiés selon les règles de droit commun, c'est-à-dire à la personne expulsée ; mais ils peuvent être signifiés à domicile ou être réputés signifiés à domicile si personne ne veut les recevoir car il n'y a plus personne habitant le domicile. Dans certains cas, la procédure peut toutefois être facilitée et ses délais raccourcis. En effet, l'article 21-1 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution permet, dans l'hypothèse où l'huissier de justice relève des critères objectifs d'abandon de logement, que la pénétration dans les lieux se fasse sans le concours de la force publique, mais en présence de l'une des personnes énumérées par ce texte, à savoir soit le maire de la commune, un conseiller ou un fonctionnaire municipal délégué par le maire, une autorité de police ou de gendarmerie ou à défaut deux témoins majeurs, afin de constater que la personne expulsée et les occupants de son chef ont volontairement libéré les locaux postérieurement à la signification du commandement de quitter les lieux. De plus, le bailleur est dispensé du délai d'attente des deux mois suivant le commandement d'avoir à libérer les lieux pour faire procéder à l'expulsion. Par ailleurs, la Cour de cassation a admis une expulsion réalisée en période de trêve hivernale dès lors que l'huissier avait caractérisé l'état d'abandon des lieux par son occupant (Cour de cassation, 3e chambre civile, 20 novembre 1991).

Données clés

Auteur : [M. Philippe Folliot](#)

Circonscription : Tarn (3^e circonscription) - Union pour la Démocratie Française

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 57475

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : logement et ville

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 8 février 2005, page 1263

Réponse publiée le : 6 septembre 2005, page 8390