



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 118493

Texte de la question

M. Rudy Salles attire l'attention de M. le secrétaire d'État auprès de la ministre de l'écologie, du développement durable, des transports et du logement, chargé du logement, sur les inquiétudes exprimées par les propriétaires bailleurs. Certains locataires s'exonèrent de leurs engagements. Même s'ils sont poursuivis, il est souvent impossible de récupérer les fonds perdus parce qu'ils sont insolvables. Le summum est atteint lorsqu'au terme d'une procédure qui peut durer trois ou quatre ans, le propriétaire, même muni d'un jugement favorable, retrouve son bien dégradé et perd la trace de son débiteur. Face à cette situation, et aux différentes mesures comme la réduction à un mois du dépôt de garantie ou la garantie universelle des risques locatifs (GRL) souscrite à titre onéreux, les propriétaires bailleurs craignent une paralysie du parc locatif privé. Il lui demande en conséquence quelles dispositions il entend prendre pour rétablir un climat de confiance entre propriétaires bailleurs et locataires.

Texte de la réponse

Les impayés et les expulsions locatives constituent des sujets particulièrement sensibles, en raison du traumatisme qu'ils sont susceptibles d'occasionner tant pour les locataires que pour les bailleurs privés. Ces derniers sont, en effet, constitués pour la majorité, de petits propriétaires pour lesquels les problèmes d'impayés de loyers peuvent avoir des conséquences économiques importantes. Trop souvent, les travailleurs sociaux interviennent auprès d'une famille en difficulté, lorsque les impayés de loyers sont déjà importants. Il est alors difficile d'y faire face. C'est pourquoi le Gouvernement a renforcé la prévention des expulsions locatives par une intervention sociale le plus tôt possible en mettant en place : dans chaque département, une commission départementale de coordination de la prévention des expulsions (loi n° 2009-323 de mobilisation pour le logement et de lutte contre l'exclusion) pour pouvoir agir le plus en amont possible de la procédure judiciaire d'expulsion. Ces commissions examinent les dossiers difficiles au cas par cas en associant les acteurs concernés, notamment les services de la préfecture, du Conseil général et les caisses d'allocations familiales (CAF) et la Caisse de la mutualité sociale agricole (CMSA) ; la garantie des risques locatifs (GRL) qui permet de limiter les conséquences des impayés grâce à un traitement social des locataires de bonne foi ; un numéro unique vert gratuit « SOS loyers impayés » (0805 160 075) à l'usage des propriétaires et des locataires afin de mieux prévenir les expulsions liées aux situations d'impayés. Ce numéro vert donne accès à des conseils et à un accompagnement adapté grâce à une mise en relation rapide avec un agent de l'Agence départementale pour l'information sur le logement (ADIL). Lorsque tous les mécanismes de prévention ont été actionnés, la décision judiciaire d'expulser doit être exécutée. Cependant, la réglementation en matière d'expulsion est élaborée dans un esprit de maintien d'équilibre dans les rapports locatifs entre bailleur et locataire et doit également tenir compte du contexte socio-économique. Une décision de justice d'expulsion prononcée à l'encontre d'un locataire ne peut intervenir, conformément à l'article 62 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures d'exécution, « qu'à l'expiration d'un délai de deux mois qui suit le commandement ». Ce délai de deux mois est considéré comme nécessaire au locataire pour libérer les lieux, mais, lorsque la situation le justifie, le juge dispose d'un pouvoir d'appréciation pour accorder de nouveaux

délais. Par ailleurs, en accordant le concours de la force publique, le préfet doit veiller dans tous les cas à ce qu'une proposition, au moins d'hébergement provisoire, soit faite au locataire expulsé pour ne pas laisser la personne à la rue. En effet, dès réception de la demande de concours de la force publique, le préfet doit rappeler à l'occupant des lieux qu'il a la possibilité de faire valoir son droit au logement opposable (DALO). Ces démarches nécessitent du temps. Par ailleurs, conformément à l'article 16 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution, « l'État est tenu de prêter son concours à l'exécution des jugements et des autres titres exécutoires. Le refus de l'État de prêter son concours ouvre droit à réparation ». En conséquence, le propriétaire peut effectuer, en cas de refus ou à l'expiration de deux mois suivant le dépôt de la demande de concours de la force publique, un recours gracieux auprès du préfet par lettre recommandée ou par acte d'huissier. Conscient des difficultés que connaissent certains propriétaires, le Gouvernement a déjà pris différentes mesures afin de diminuer la longueur des procédures judiciaires permettant aux bailleurs de retrouver la jouissance de leur bien immobilier, notamment par l'article 57 de la loi du 25 mars 2009, aujourd'hui codifié à l'article L. 613-2 du code de la construction et de l'habitation, qui réduit de trois ans à un an maximum la durée du délai que peut accorder le juge pour surseoir à l'exécution du jugement d'expulsion. En outre, une série de recommandations a été adressée aux préfets, par instruction du 12 mars 2009, pour améliorer la prévention des expulsions et éviter ainsi les conséquences sur les locataires et les propriétaires des situations d'impayés de loyers : la mise en place des commissions départementales de coordination de prévention des expulsions rendues obligatoires par la loi n° 2009-623 du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement ; l'examen, avec les départements, des conditions d'attribution des aides du fonds de solidarité pour le logement (FSL) aux personnes en situation d'impayés ou menacées d'expulsion ; la recherche en priorité d'une solution d'intermédiation locative par le biais d'une association ou d'un bailleur social pour la famille en cas de difficulté grave de paiement ; le rappel à l'occupant, dès la réception de la demande de concours de la force publique, de la possibilité qu'il a de saisir la commission de médiation DALO.

Données clés

Auteur : [M. Rudy Salles](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (3^e circonscription) - Nouveau Centre

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 118493

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : Logement

Ministère attributaire : Logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 27 septembre 2011, page 10231

Réponse publiée le : 29 novembre 2011, page 12599