



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Protection des bailleurs contre les loyers impayés

Question écrite n° 16575

Texte de la question

M. Pierre Cordier appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les difficultés rencontrées par certains bailleurs face à des locataires malhonnêtes. La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 est à l'origine de nombreux litiges, notamment dans le cadre de l'exécution du bail à usage d'habitation, certains locataires peu scrupuleux utilisant à leur avantage les protections apportées par la loi pour ne pas honorer leurs obligations contractuelles, notamment le paiement du loyer. Par ailleurs, en raison de la longueur des procédures judiciaires et des frais occasionnés, les processus d'expulsion de locataires indélicats s'avèrent onéreux et particulièrement délicats pour certains bailleurs. Le cadre juridique très protecteur pour les locataires, qui conserve toute sa pertinence concernant les citoyens les plus modestes, devrait être amendé pour prendre en compte les situations dans lesquelles la mauvaise foi du locataire est manifeste. Dès lors, il lui demande quelles sont les solutions envisagées pour faire évoluer le cadre juridique en matière de logement, notamment en ce qui concerne les relations contractuelles entre les locataires et les bailleurs.

Texte de la réponse

Le loyer constitue la contrepartie de la mise à disposition du locataire d'un logement par le bailleur. À ce titre, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986. La notion juridique de mauvaise foi, telle qu'évoquée dans la question, est identifiée par le droit français comme la déloyauté dans la relation contractuelle. Suivant une jurisprudence constante de la Cour de cassation, la mauvaise foi ne se présume pas et ne peut être établie que par un juge dans le cadre d'une procédure judiciaire contradictoire. Loin d'être aujourd'hui un fait répandu, la mauvaise foi ne concerne que 2 % de l'ensemble des locataires assignés chaque année pour expulsion, tous motifs confondus. L'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée permet aux parties de prévoir dans le contrat de location une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou charges au terme convenu. Le bailleur peut alors adresser au locataire un commandement de payer. Au terme d'un délai de deux mois après un commandement de payer infructueux, le bailleur peut saisir le juge d'instance. Le juge constate alors l'acquisition de la clause résolutoire, le contrat de location est en principe résilié. Toutefois, s'il estime que le locataire est en capacité de rembourser l'impayé, le juge peut ordonner le paiement de la dette locative, suspendre l'effet de la clause résolutoire et organiser des délais de paiement. Lorsque le locataire procède dans les délais au paiement de sa dette et poursuit le paiement du loyer et des charges dus, la clause résolutoire est réputée ne pas avoir joué et le contrat de location se poursuit. En revanche, si pendant les délais qui lui ont été accordés, le locataire ne paie pas son loyer et ses charges ou s'il ne respecte pas l'échéancier établi par le juge pour le remboursement de sa dette, la procédure d'expulsion reprend sans délai. La résiliation du bail est alors pleinement acquise et le locataire devient occupant sans droit ni titre, contraint au paiement d'une indemnité d'occupation égale au montant du loyer dont il était redevable. Un commandement de quitter les lieux est adressé au locataire par huissier. Dans un délai de deux mois, si l'occupant n'a pas volontairement quitté le logement, il est possible de demander au préfet le

concours de la force publique pour procéder à l'expulsion. Des délais de grâce peuvent éventuellement être accordés par le juge en fonction notamment des situations respectives du propriétaire et de l'occupant, notamment l'état de santé, la situation de famille et de fortune et des diligences que l'occupant justifie avoir faites en vue de son relogement. Par ailleurs, la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové a porté la durée maximale de ce délai d'un à trois ans pour permettre, le cas échéant, une mise en œuvre effective du droit au logement opposable (DALO) et assurer ainsi le relogement de l'occupant dans des conditions normales. L'ensemble de ce dispositif a pour objectif d'offrir une issue favorable au litige tant pour le bailleur que pour le locataire. Ainsi, le maintien dans les lieux d'un locataire est encouragé dès lors qu'il s'acquitte du montant de sa dette locative tout en poursuivant le paiement du loyer exigible.

Données clés

Auteur : [M. Pierre Cordier](#)

Circonscription : Ardennes (2^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 16575

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [5 février 2019](#), page 1090

Réponse publiée au JO le : [9 juillet 2019](#), page 6502