



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Loyers impayés et dégradation des logements

Question écrite n° 11527

Texte de la question

M. Vincent Rolland attire l'attention de M. le ministre de la ville et du logement sur la nécessité de mieux protéger les propriétaires confrontés à des impayés de loyers et dégradations. Pour beaucoup de ménages de la classe moyenne, l'investissement locatif représente l'effort d'une vie. Pourtant, la hausse des situations d'impayés place nombre de bailleurs en grande difficulté : ils doivent continuer à assumer leurs emprunts, charges et taxe foncière sans percevoir de revenus locatifs. À cela s'ajoutent parfois des dégradations importantes du logement, restitué après plusieurs mois d'occupation sans paiement. Ces difficultés incitent certains propriétaires à se détourner de la location longue durée au profit de locations de courte durée, diminuant ainsi l'offre locative traditionnelle et aggravant la crise du logement. En l'état actuel, l'article 24 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 et l'article L. 411-1 du code des procédures civiles d'exécution rendent toute expulsion subordonnée à une décision judiciaire. Même en présence d'une clause résolutoire, le juge peut accorder des délais, ce qui prolonge les procédures. Si la loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 a permis certaines améliorations, les expulsions restent longues et parfois difficiles à mettre en œuvre, notamment faute de concours rapide de la force publique. Il souhaite donc savoir si le Gouvernement envisage de faire évoluer le cadre juridique afin de réduire les délais et de simplifier les procédures d'expulsion en cas d'impayés de loyers, mais également mettre fin aux dispositifs conduisant à l'effacement des dettes locatives lorsque celles-ci résultent de comportements indécents, afin de garantir l'effectivité du recouvrement pour les propriétaires. Il lui demande enfin s'il envisage de reconnaître et de protéger davantage le statut du propriétaire-bailleur, notamment face aux risques financiers encourus.

Texte de la réponse

La loi n° 2023-668 du 27 juillet 2023 visant à protéger les logements contre l'occupation illicite a réduit les délais de la procédure d'expulsion en cas d'impayés de loyers ou de charges. D'une part, la procédure de résiliation du bail a été facilitée et accélérée. La loi impose désormais que les baux d'habitation constituant la résidence principale du locataire comportent obligatoirement une clause de résiliation de plein droit en cas d'impayé de loyers ou de charges, ou de non-versement du dépôt de garantie. Le délai séparant le commandement de payer de la mise en œuvre de cette clause a été réduit de deux mois à six semaines. De même, le délai minimal entre l'assignation aux fins de constat de la résiliation et la tenue de l'audience a été ramené de deux mois à six semaines. Le juge étant toujours tenu de prendre en compte la situation du débiteur lorsqu'il accorde des délais de paiement (article 1343-5 du code civil), dans un objectif de responsabilisation, l'octroi de tels délais est désormais conditionné à ce que le locataire ait repris le versement intégral du loyer courant avant la date de l'audience. En outre, la loi du 27 juillet 2023 exclut l'octroi de délais suspensifs de la clause résolutoire à moins que le locataire ne soit présent ou représenté à l'audience et en fasse la demande. Par conséquent, si le locataire n'est pas présent à l'audience, l'expulsion ne peut être retardée par le juge. D'autre part, l'exécution de la décision d'expulsion a également été renforcée. En vertu de l'article L. 412-1 du code des procédures civiles d'exécution, le délai de deux mois dont bénéficie en principe le locataire pour quitter les lieux à compter du commandement délivré par le commissaire de justice peut être réduit ou écarté lorsque le locataire n'a pas donné suite à l'offre de relogement dont il a bénéficié en application de l'article L. 442-4-1 du code de la construction et de l'habitation. En outre, en vertu du second alinéa de l'article L. 412-1 du CPCE ce délai ne

s'applique pas lorsqu'est constatée la mauvaise foi de la personne expulsée. A titre d'information, les demandes de résiliation du bail et d'expulsion ont été traitées en moyenne par les tribunaux dans un délai de 5,6 mois sur le territoire national en 2024. En outre, le juge peut également être saisi en référé et traiter de façon accélérée les demandes de résolution du contrat de bail ainsi que les demandes d'expulsion des occupants sans droit ni titre. Le nouvel article 315-2 du code pénal a quant à lui créé un délit de maintien du locataire sans droit ni titre dans un local à usage d'habitation en violation d'une décision de justice définitive et exécutoire ayant donné lieu à un commandement régulier de quitter les lieux. Enfin, deux décrets du 12 février 2026 ont permis de finaliser l'application de cette loi en précisant, d'une part, l'organisation des commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives et, d'autre part, en limitant l'impact des impayés de loyers pour les bailleurs ainsi qu'en renforçant la détection précoce des impayés parmi les allocataires afin de mieux les accompagner. L'observatoire national des impayés de loyers et charges locatives placé auprès du ministère chargé du logement a ainsi dénombré 24 556 expulsions locatives forcées en 2024, soit une augmentation de 29 % par rapport à 2023, où leur nombre s'élevait à 19 023, et de 51,5 % par rapport à l'année 2019. Ces chiffres montrent que les interventions pour garantir la protection des biens des propriétaires sont effectives. Ils attestent également des difficultés de plus en plus grandes des locataires pour assurer le paiement de leurs loyers dans un marché immobilier très tendu. L'action du gouvernement dans la lutte contre les impayés de loyers reste une priorité à la fois pour garantir la protection de la propriété privée, assurer le droit au logement décent et prévenir le sans-abrisme. Concernant la procédure de surendettement des particuliers, cette procédure de faveur est réservée aux débiteurs de bonne foi (article L. 711-1 du code de la consommation). D'une part, la commission de surendettement des particuliers ainsi que le juge saisi en cas de contestation apprécie, pour déterminer si le débiteur peut bénéficier des mesures de traitement des situations de surendettement, ses efforts pour retrouver un emploi, ainsi que sa volonté de mettre fin au processus de surendettement. D'autre part, l'article L. 711-6 du code de la consommation accorde une place particulière aux propriétaires bailleurs en prévoyant que leurs créances sont réglées prioritairement aux créances des établissements de crédit et des sociétés de financement et aux crédits à la consommation. Enfin, l'effacement partiel ou total des dettes du débiteur est limité aux situations où aucune autre solution n'a permis de rétablir la situation. En outre, le dispositif de la garantie Visale a été étendu, depuis le 6 janvier 2026, à de nouveaux locataires, assurant le paiement des loyers auprès du bailleur en cas de défaillance de ces derniers. Néanmoins, il est nécessaire d'aller plus loin. Une mission sera prochainement lancée afin de travailler sur de potentielles évolutions de la loi du 6 juillet 1989, avec l'idée d'étudier la possibilité de diminuer les conditions exigées à l'entrée dans le logement en contrepartie d'une protection accrue des propriétaires face aux impayés. Les dispositions proposées devront rééquilibrer le rapport entre les propriétaires bailleurs et les locataires.

Données clés

Auteur : [M. Vincent Rolland](#)

Circonscription : Savoie (2^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 11527

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Ville et Logement](#)

Ministère attributaire : [Ville et Logement](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [9 décembre 2025](#), page 10062

Réponse publiée au JO le : [14 avril 2026](#), page 3210