

Point presse logement : Impayés loyers, charges de copropriétés et tensions sur le logement

Chiffres actualisés, remontées terrain et propositions de la CNCJ

Avec

Benoit Santoire

Président de la Chambre nationale des commissaires de justice

Emmanuelle Taupin-Mayor

Membre du bureau de la Chambre nationale des commissaires de justice

À l'approche de la fin de la trêve hivernale, les tensions autour du logement demeurent particulièrement vives. Procédures d'expulsion, départs à la cloche de bois, impayés de charges, squats : les situations se multiplient et interrogent l'équilibre entre protection des occupants, droits des propriétaires et efficacité des décisions de justice.

Officiers publics et ministériels chargés de l'exécution des décisions de justice, les commissaires de justice sont au cœur de ces situations. Les commissaires de justice sont amenés à gérer les procédures d'impayés de loyer et *in fine* des expulsions locatives sur décision de justice. Administrateurs de biens à titre accessoire, ils sont également des gestionnaires immobiliers du quotidien et assument des missions pour des bailleurs ou des copropriétaires. Ils peuvent également agir comme intermédiaires pour la vente des biens dont ils assurent la gestion.

En contact quotidien avec locataires, propriétaires, copropriétaires et acteurs publics locaux, les commissaires de justice, acteurs de terrain, disposent d'une vision concrète et documentée des évolutions en cours.

LE LOGEMENT, UN ENJEU SOCIAL ET POLITIQUE

Les interventions quotidiennes des commissaires de justice s'inscrivent dans un contexte où le logement cristallise plus que jamais les tensions socio-économiques de la société.

Publication légale Depuis le 1^{er} janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer

LA CRISE DU LOGEMENT AU CŒUR DES PREOCCUPATIONS DES FRANCAIS

impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D.

En effet, une **crise structurelle du logement grandissante**, marquée par un décalage entre l'offre et la demande. Ces difficultés concernent désormais **l'ensemble des territoires et des catégories sociales**, même si elles restent particulièrement fortes dans les grandes métropoles.

Plusieurs indicateurs témoignent de cette situation :



- Selon le rapport annuel pour 2025 de la Fondation pour le logement des défavorisés, **4,2 millions de personnes sont mal logées ou sans logement en France en 2025**. Parmi elles, **plus d'un million ne disposent pas d'un logement personnel**, certaines étant sans domicile, hébergées en centre d'urgence ou chez des tiers de manière contrainte.
- **12,3 millions de personnes sont considérées comme vulnérables face au logement**, par exemple en raison d'impayés de loyers ou de précarité énergétique.
- Il n'existe pas de consensus sur le chiffrage des besoins de logements. Nous pouvons néanmoins citer un rapport produit auprès de l'Union nationale des aménageurs estimant les besoins de constructions annuelles de logement d'ici 2030 entre 380 000 et 427 000 selon les rythmes de croissance de la population étudiés. L'Union sociale pour l'habitat estimait quant à elle en 2023 ces besoins à 518 000 par an dont 198 000 logements sociaux.
- Ces données doivent être rapprochées des mises en chantier réellement observées. Selon le Stat Info du ministère du Logement de février 2026, 381 486 logements ont été autorisés à la construction entre février 2025 et janvier 2026, soit 7,8 % de moins que la moyenne des cinq années précédentes.
Le contraste est clair : les autorisations stagnent, alors même que les besoins, eux, augmentent. Les besoins en logements ne sont donc pas couverts.

Ces besoins non satisfaits peuvent être expliqués par la hausse du coût du foncier et des matériaux, la hausse des taux d'intérêt qui pénalise promoteurs et acquéreurs, la complexité des règles d'urbanisme et des procédures administratives, les contraintes environnementales croissantes dont les incertitudes sur le « Zéro artificialisation nette », ou encore l'insuffisante prise en compte des réalités et disparités territoriale.

On constate par ailleurs une tension particulière sur le logement social, qui constitue pourtant un outil essentiel pour absorber les effets des crises. On comptait ainsi au 1er janvier 2025 selon les statistiques du ministère du logement 5,4 millions de logements locatifs sociaux. Entre le 1er janvier 2024 et le 1er janvier 2025, 71 300 logements sociaux ont été mis en location pour la première fois, tandis que 18 100 ont été démolis et 10 900 vendus. La croissance du parc locatif est donc faible, de l'ordre de 0,5 %.

II LE LOGEMENT, UN ENJEU POUR LES ELUS

Si le logement s'est installé dans le peloton de tête des préoccupations des Français, il est aussi un défi politique pour les pouvoirs publics.

Le sujet reste pourtant sujet à certaine instabilité :

Publication de la Chambre nationale des commissaires de justice en charge du domaine depuis 2022

2021, la Chambre nationale des

commissaires de justice (CNCJ) doit assurer

la publicité de certains mouvements

impactant les offices qui ne font plus l'objet

d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D.

2018-872 du 9 octobre 2018)

- Avec une instabilité réglementaire et législative accentuée par l'absence de majorité parlementaire claire
- Avec une créativité accrue en termes d'initiative législative et réglementaire. Par exemple, ces dernières semaines :
 - Institution d'un statut fiscal du bailleur privé

- Proposition de loi Estrosi-Sassonne visant à conforter l'habitat, l'offre de logements et la construction (qui étend les cas d'occupation illicite de logements aux meublés de tourisme agréés)
- Propositions de loi diverses renforçant la lutte contre les squats
- Proposition de loi sur le plafonnement des baux commerciaux
- Proposition de loi visant à soutenir le développement du logement conventionné
- Proposition de loi visant à défendre les propriétaires victimes d'impayés locatifs
- Proposition de loi visant à prévenir l'utilisation de contrats d'énergie pour légitimer des occupations illicites
- Proposition de loi visant à améliorer l'accès au logement des travailleurs des services publics
- Loi de simplification de la vie économique : réforme des baux commerciaux

La crise du logement représente un défi majeur pour les élus locaux, d'autant plus sensible en période électorale. Les communes et EPCI doivent composer avec des objectifs parfois difficiles à concilier, comme la nécessité de construire davantage de logements, notamment pour renforcer la mixité sociale, tout en préservant les espaces naturels et en maîtrisant l'empreinte foncière.

Le logement se trouve également au cœur de la transition écologique. Les collectivités doivent simultanément mener la **rénovation énergétique des bâtiments**, favoriser la **densification urbaine** pour limiter l'étalement, et adapter leur territoire aux **risques climatiques** croissants.

LE COMMISSAIRE DE JUSTICE, OBSERVATEUR DE TERRAIN DE LA CRISE DU LOGEMENT

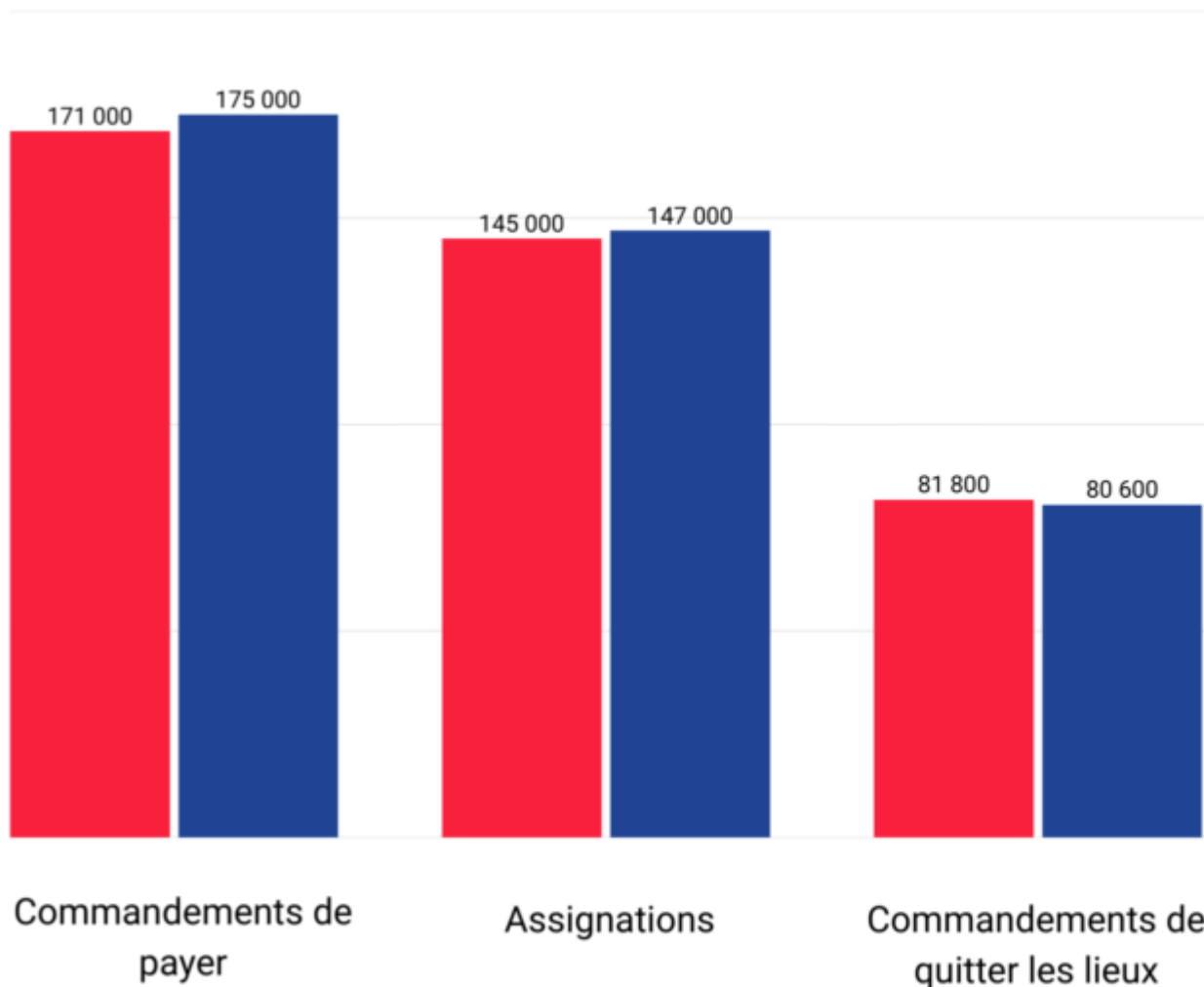
À l'occasion de ce point presse, la Chambre nationale des commissaires de justice vous présente ses chiffres actualisés pour l'année 2025.

I LES MESURES DE SIGNIFICATION ET D'EXECUTION D'EXPULSIONS LOCATIVES SUR DÉCISION DE JUSTICES

D'après les remontées statistiques dont elle dispose pour 2025, la Chambre nationale des commissaires de justice constate :

Remontées statistiques CNCJ

● 2024 ● 2025



– **Une augmentation de 2,4 % des commandements de payer** signifiés par commissaire de justice, soit 175 000 en 2025 contre 171 000 en 2024. Pour mémoire, il s'agit d'un acte de commissaire de justice signifié au locataire ne payant plus son loyer préalable à l'engagement d'une procédure judiciaire pouvant aboutir à l'expulsion.

– **Une augmentation de 1,3 % des assignations signifiées à des locataires défaillants**, soit 147 000 en 2025 contre 145 000 en 2024.

Publication légale Depuis le 1er janvier

2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un récépissé (art. 708-872 du 9 octobre 2018).

– **Une augmentation de 30,4 % des décisions de justice signifiées** aux locataires défaillants, soit 59 200 en 2025 contre 45 400 en 2024.

– **Une diminution de 1,5 % des significations de commandement de quitter les lieux**, soit 80 600 en 2025 contre 81 800 en 2024. Cet acte est consécutif à la décision du juge constatant la résiliation du bail et ordonnant l'expulsion du locataire. Ce dernier dispose alors d'un délai de 2 mois pour quitter les lieux mais aussi saisir le juge de l'exécution.

- 
- **Une augmentation de 6,7 % des procès-verbaux de tentative d'expulsion** sur décision de justice, soit 14 500 en 2025 contre 14 400 en 2024.
 - **Une diminution de 0,7 % des requêtes au préfet pour octroi du concours de la force publique**, soit 63 700 en 2025 contre 64 100 en 2024.
 - **Une augmentation de 27,2 % des procès-verbaux d'expulsion** sur décision de justice, soit 30 500 en 2025 contre 24 000 en 2024.

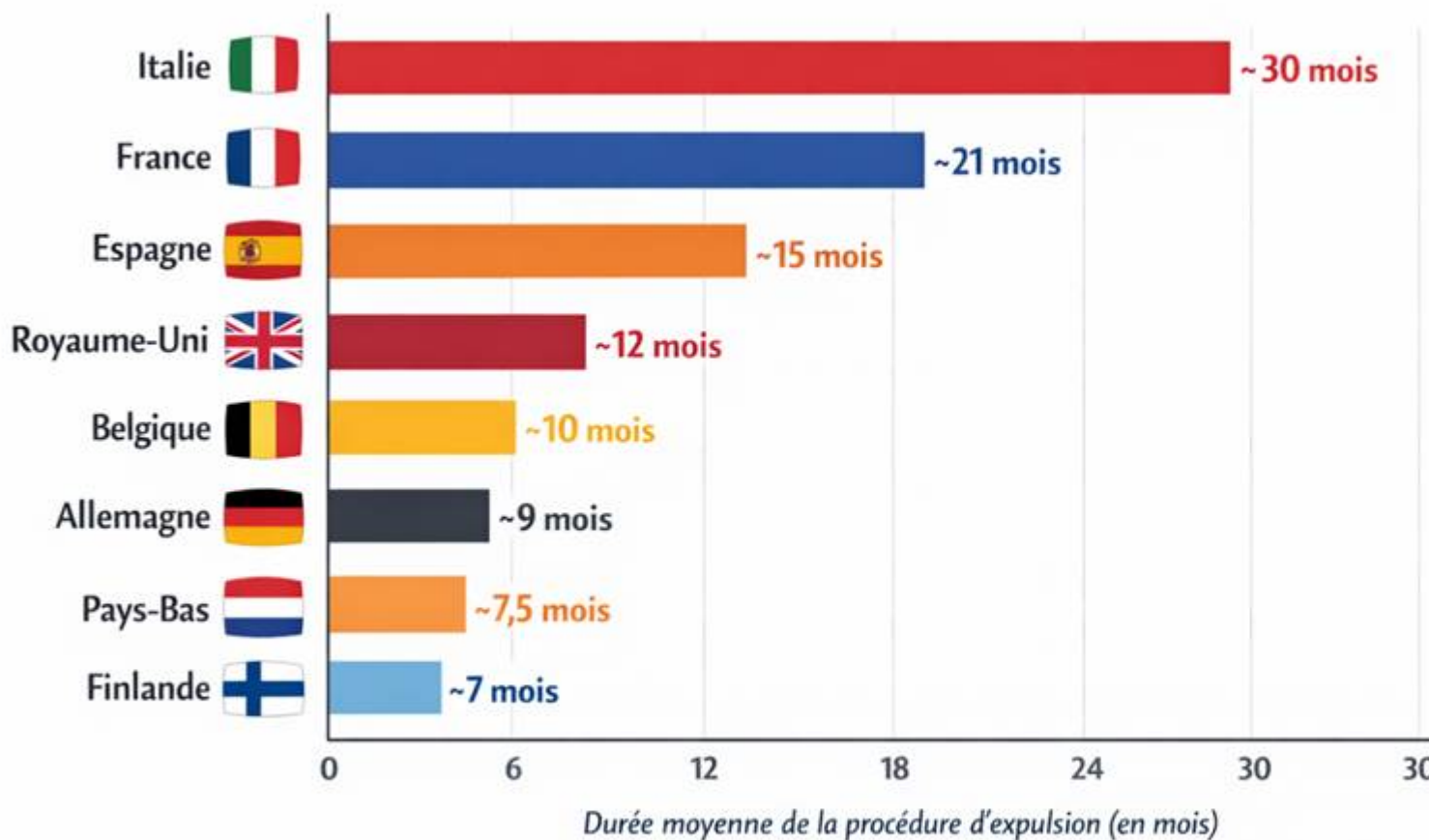
Pour mieux situer ces chiffres, il convient de les rapprocher de la taille globale du parc résidentiel. Au 1^{er} janvier 2025, la France comptait **38,4 millions de logements**, dont **40 % occupés par des locataires**^[1]. Rapportés à cet ensemble, les **175 000 commandements de payer** délivrés et les **30 000 expulsions réalisées** représentent ainsi une **proportion très faible** de locataires concernés par une mesure d'exécution forcée.

L'analyse fine du « taux d'expulsion » par rapport aux délivrances des commandements de payer reste toutefois délicate, tant les **délais d'audience varient fortement** selon les tribunaux et les territoires : de **quelques semaines** dans les petites juridictions à **8 à 10 mois** dans les grandes métropoles. Malgré ces écarts, on peut estimer ce taux **aux alentours de 15 %**.

Pour l'ensemble de la procédure, comme l'a souligné la commission des lois du Sénat^[2], il existe hors trêve hivernale, un **délai minimal incompressible de 8 mois** entre le premier impayé et l'expulsion avec concours de la force publique. Dans la pratique, la durée réelle d'une procédure complète est **souvent plus proche de deux ans**, en raison des délais judiciaires et administratifs cumulés, mais aussi des tentatives de médiation ou d'accompagnement social réalisées en amont.

À l'échelle européenne, la France se situe **plutôt dans la moyenne haute** des délais et des garanties offertes aux occupants, sous réserve de comparaisons opérées sur des périmètres normatifs comparables. Ce positionnement illustre un cadre protecteur pour les locataires, mais qui peut également accentuer les tensions ressenties par les bailleurs et les acteurs de terrain.

Comparatif des délais d'expulsion locative en Europe



Sources : Ministère de la Justice (France), FEANTSA 2023, OCDE 2023, Idealista 2023, RAEUMUNGSKLA

Comparer le nombre d'expulsions locatives en Europe reste complexe, tant les cadres juridiques, les procédures et les périmètres statistiques diffèrent d'un pays à l'autre

Il est cependant possible de recenser les éléments chiffrés suivants pour des pays de population comparable :

- Espagne : 27 764 expulsions en 2024^[3]
- Royaume-Uni : 25 282 expulsions par huissier en 2023^[4] ;
- Allemagne : 30 200 expulsions en 2023^[5]
- Italie : 40 000 peines d'expulsion prononcées en 2024 et 21 337 expulsions avec recours de la force publique^[6] ;

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains motifs de non-imputant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

II LA CONFIRMATION D'UNE RECRUESCENCE DES ABANDONS DE LOGEMENT

En matière de logements abandonnés, la Chambre nationale des commissaires de justice constate pour 2025 :

- Une augmentation de 2,1 % du nombre de commandements de payer les loyers et de mises en demeure n'ayant à justifier de l'occupation du logement (premier acte de la procédure de reprise d'un logement abandonné), soit 10 500 actes en 2025 contre 10 300 en 2024.
- Une augmentation de 11,7 % des constats d'abandon avec inventaire des meubles, soit 6 000 logements abandonnés en 2025 contre 5 350 en 2024.
- Une augmentation de 13,3 % des procès-verbaux de reprise de logement, soit 2 670 en 2025 contre 2360 en 2024

III AUTRES DONNEES STATISTIQUES SUR LE LOGEMENT

S'agissant de données statistiques sur le logement ne relevant pas de la Chambre nationale, peuvent être mentionnés :

Impayés locatifs

Selon le dernier rapport de la Fondation pour le logement, près de 300 000 locataires de HLM étaient en 2023 en situation d'impayés depuis plus de 3 mois (soit 6,4 % du parc).

Selon l'Observatoire national des impayés^[7], 800 000 personnes soit environ 18,7 % des locataires avaient un retard de paiement du loyer au 31 décembre 2023 :

- 6,4 % des ménages avaient un retard entre 1 et 3 mois
- 1,4 % avait un retard de plus de 3 mois.

Ces difficultés doivent être rapprochées de l'évolution du surendettement, avec 134 803 dossiers traités en 2024, en hausse de 10,8 % par rapport à 2023. L'accumulation de ces signaux, entre impayés croissants et recours accru aux dispositifs de désendettement, témoigne d'une dégradation du pouvoir d'achat et d'une vulnérabilité financière plus marquée chez de nombreux ménages locataires.

Occupations illicites de logement

Il n'existe pas de statistiques consolidées sur le nombre de squats. L'UNPI avance le nombre d'environ 6 000 à 7 000 occupations illicites en 2022^[8].

1 130 décisions de justice ont été rendues en 2019 dont 93 % ont ordonné l'expulsion du squatteur^[9].

Charges de copropriété

On estime le nombre de copropriétés à 873.358 immeubles soit 13 millions de logements (d'après ANIL) dont 578 000 immatriculées dans le registre national (RNIC) d'après le rapport du Sénat^[10]

Sur la copropriété des copropriétés

Publication légale. Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements

On relève une augmentation de 20 % des charges de copropriété en depuis 2022 et de près de 50 % en 10 ans selon l'Association nationale des responsables de copropriété.

Opération officielle d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)

Le niveau moyen de charges de copropriété est ainsi passé de 1 886 € par an en 2021 à 2 259 € en 2024. Cette progression résulte de l'effet conjugué de la hausse du coût de l'énergie et des matières premières, de l'augmentation des charges de personnels ainsi que de la montée des primes d'assurances.

L'encours total des impayés de charges de copropriété est souvent estimé à 2 milliards € mais il n'existe pas de chiffre officiel.

215 000 copropriétés ont un montant d'impayés d'au moins 20 % de leur budget annuel. Environ 90 000 copropriétés n'auraient pas approuvé leur compte depuis plus de deux ans et 23 000 depuis plus de cinq ans toujours selon le rapport du Sénat

IV GROS PLAN SUR LA PREVENTION DES EXPULSIONS LOCATIVES : LE RAPPORT SUR LA SITUATION SOCIALE ETABLI PAR COMMISSAIRE DE JUSTICE

Le décret n° 2026-83 du 12 février 2026 relatif aux commissions de coordination des actions de prévention des expulsions locatives (CCAPEX) constitue une mesure d'application de la loi Kasbarian du 27 juillet 2023.

Pour mémoire, les CCAPEX sont chargées de l'orientation des signalements de ménages menacés d'expulsion transmis par les commissaires de justice entre les acteurs locaux de la prévention des expulsions et de la décision du maintien ou de la suspension de l'aide personnelle au logement lorsque le bénéficiaire ne règle pas la dépense de logement. Sont membres de ces commissions, notamment, le préfet, le président du conseil départemental et le président de la métropole, si celle-ci assure la gestion d'un fonds de solidarité intercommunal.

La réforme introduite par le décret de 2026 vise à **renforcer la coordination opérationnelle**, clarifier les responsabilités des acteurs et améliorer la réactivité des dispositifs d'accompagnement, dans un contexte de hausse des impayés et des procédures d'expulsion.

S'agissant des commissaires de justice, le décret vient plus spécialement préciser la forme et les délais dans lesquels sont transmis aux CCAPEX les coordonnées téléphoniques et électroniques des locataires défaillants, ainsi que des éléments relatifs à la situation socio-économique des occupants lors de la délivrance du commandement de payer.

En clarifiant ces obligations, le décret renforce le rôle préventif des commissaires de justice. Ceux-ci demeurent en effet le premier professionnel à intervenir auprès d'un locataire en difficulté, et leur capacité à transmettre rapidement des informations fiables conditionne l'activation précoce des dispositifs d'accompagnement.

Le texte consacre ainsi la contribution essentielle des commissaires de justice à la politique de prévention des expulsions, en améliorant la circulation d'informations entre les acteurs locaux.

V APPLICATION DANS LE TEMPS DE LA LOI KASBARIAN RELATIVEMENT AU DELAI DU COMMANDEMENT DE PAYER VISANT LA CLAUSE RESOLUTOIRE

Un avis de la Cour de cassation du 13 juin 2024^[11] porte sur l'application dans le temps de la loi du 27 juillet 2023 dite « Kasbarian », qui réduit de deux mois à six semaines le délai entre le commandement de payer visant la clause résolutoire et l'assignation. Saisie pour avis, la Cour a jugé que la réforme n'a pas d'effet rétroactif : les commandements de payer délivrés en application de la loi du 27 juillet 2023 avant l'entrée en vigueur de la loi (29 juillet 2023) restent soumis au délai de deux mois, conformément au droit applicable lors de leur conclusion.

La Cour de cassation ne répond cependant pas concernant les baux tacitement reconduits après l'entrée en vigueur de la loi. L'incertitude demeure donc sur ce point, même si la jurisprudence

constitutionnelle pourrait conduire à considérer qu'un bail reconduit reste un bail « en cours ». En pratique, de ux régimes de commandement de payer visant la clause résolutoire vont coexister : deux mois pour les baux antérieurs à la loi et six semaines pour ceux conclus après.

Une autre question subsiste également concernant les baux conclus postérieurement à l'entrée en vigueur de la loi Kasbarian mais contenant encore une clause visant le délai de deux mois (à cause par exemple, de l'utilisation par les parties de formulaires de baux pré-imprimés non mis à jour). Cela nécessitera, en cas de contestation, une interprétation par le juge de la volonté des parties au jour de la conclusion du contrat.

VI GROS PLAN SUR LA LOI NARCOTRAFFIC ET L'INTERVENTION DU COMMISSAIRE DE JUSTICE

La loi n° 2025-532 du 13 juin 2025, dite « loi narcotrafic », vise principalement à renforcer la lutte contre le trafic de stupéfiants et les atteintes graves à l'ordre public. Elle produit également des effets indirects en matière de traitement des troubles de voisinage, notamment dans les ensembles d'habitation confrontés à des activités de trafic.

Nouvelle approche portée par le garde des sceaux, la loi offre de nouveaux leviers d'action aux bailleurs, collectivités territoriales et syndicats, notamment des outils pour documenter les troubles de voisinage liés à un logement et engager des procédures adaptées dans les situations où un locataire identifié est impliqué, les agissements sont liés au trafic de stupéfiants, et portent gravement atteinte ou troublent de manière répétée l'ordre public.

La loi introduit notamment la possibilité de résilier le bail en cas de troubles graves liés au narcotrafic. Le préfet peut ainsi enjoindre au bailleur d'engager la résiliation du bail. Si le bailleur ne réagit pas, le préfet peut saisir le juge, qui conserve le pouvoir de décision final.

Le commissaire de justice va jouer un rôle essentiel pour constituer les preuves. Les constats qu'il dresse permettent de documenter objectivement la nature des nuisances, leur intensité, leur répétition dans le temps, et les indices matériels d'activités illicites.

Ils constituent une preuve neutre et structurée pour sécuriser les procédures, utile :

- au bailleur pour justifier une procédure de résiliation,
- à l'autorité administrative pour fonder une injonction
- au juge pour apprécier la gravité des troubles.

VII LOYERS IMPAYES ET AIDES AU LOGEMENT : EVOLUTION DES REGLES

Les seuils de déclenchement d'une situation d'impayé de loyers vont évoluer en janvier 2027. Lorsqu'ils sont atteints, ces seuils permettent notamment à un propriétaire de percevoir directement l'aide personnelle au logement dont bénéficie son locataire.

Publication légale Depuis le 1er janvier

2026, la nouvelle définition de la situation d'impayé de loyers a été apportée par un décret du 12 février 2026.

La nouvelle définition de la situation d'impayé de loyers a été apportée par un décret du 12 février 2026. Elle concerne les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des sceaux (art. 7-1 D.

Actuellement, pour les caisses d'allocations familiales (Caf) et la Mutualité sociale agricole (MSA), un impayé est établi lorsque la dette cumulée d'un locataire atteint 2 fois le montant du loyer (charges comprises), après déduction de l'aide personnelle au logement perçue ([l'aide personnalisée au logement](#), [l'allocation de logement familiale](#) ou [l'allocation de logement sociale](#)).

À compter du 1^{er} janvier 2027, un impayé sera établi :



- **dès que la dette cumulée dépassera 450 €** (loyer et charges) ;
- **ou dès qu'un locataire aura accumulé 3 mois de défaut de paiement** (même si le montant total est inférieur à 450 €).

Le décret précise également la procédure concernant le versement des aides au logement. Lorsque l'aide est normalement versée au locataire, la CAF ou la MSA pourra proposer au propriétaire de **la percevoir directement** après le signalement d'un impayé. L'objectif est d'utiliser cette somme pour réduire la dette et sécuriser une partie du paiement du loyer.

Autre évolution notable : le **maintien des APL** en cas de difficultés de paiement. A partir de 2027, l'aide sera en principe conservée même si le bail est résilié. Elle ne pourra être suspendue que dans des situations bien précises, notamment si **la mauvaise foi du locataire est reconnue** par la justice ou par la commission de surendettement, ou si une décision judiciaire d'expulsion définitive constate **des troubles** causés dans le logement, comme des nuisances répétées ou des dégradations.

LE COMMISSAIRE DE JUSTICE, PARTENAIRE DE CONFIANCE DU PROPRIETAIRE COMME DU LOCATAIRE

Traditionnellement perçu, quand il était encore huissier de justice, comme l'allié du créancier c'est-à-dire du bailleur pour lequel il est le plus souvent amené à intervenir, le commissaire de justice peut aussi défendre les intérêts du locataire.

Protéger les droits des plus fragiles :

Le rôle de proximité du commissaire de justice conjugue protection des plus fragiles dans ses droits (surtout quand il est débiteur), proportionnalité des mesures d'exécution et respect des enjeux socio-économiques. Nous sommes de véritables vigies sociales, nous observons et recueillons des données au profit des pouvoirs publics afin d'adapter les politiques de protection sociale.

Exemples : les dispositions issues de la loi du 27 juillet 2023 (loi Kasbarian). Le commissaire de justice se voit reconnaître un double rôle. Celui de constater la réalité de l'occupation d'un domicile en cas de squat (et non son caractère illicite), et celui de réaliser un rapport socio-économique sur la situation d'un locataire défaillant. Ces informations constitueront les premiers éléments concrets à la disposition des CCAPEX pour formaliser l'accompagnement social. L'entrée en vigueur récente du dispositif ne permet pas encore de disposer de statistiques consolidées.

Sécuriser les relations entre bailleur et locataire :

Le constat de conformité locative initié par la Chambre nationale illustre la mission d'équilibre du commissaire de justice. Ce constat permet de vérifier les caractéristiques d'un logement et d'accompagner les professionnels de l'immobilier, les propriétaires et les locataires pour la mise en location du bien alors que les obligations, avant et pendant toute la durée du bail, sont de plus en plus nombreuses et parfois difficiles à appréhender.

d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D.

2018-872 du 9 octobre 2018).

Ce constat permet donc de garantir la décence du logement, son bon état général, sa conformité à la réglementation sur la consommation énergétique, sa sécurité, sa conformité aux réglementations locales. Il est un outil de prévention des litiges et de consolidation de la confiance entre un bailleur et un locataire au moment de la signature du bail.

Soutenir l'accès à un logement digne

COMMISSAIRES DE JUSTICE

Le commissaire de justice peut également réaliser, à la demande des locataires, des constats de non-conformité locative lorsqu'un logement ne remplit pas/plus les conditions de louabilité ou devient insalubre. Il peut ainsi conseiller et accompagner le locataire sur les démarches à suivre pour contraindre un propriétaire à faire des travaux de remise aux normes d'un logement.

Ainsi, au-delà de son rôle d'exécutant des décisions de justice, le commissaire de justice participe pleinement à la défense du droit à un logement digne, à la prévention des conflits et à la sécurisation des relations locatives.

PROPOSITIONS

Dans l'optique de fluidifier les relations entre bailleurs et locataires et de remettre des logements sur le marché de la location, la Chambre nationale des commissaires formule plusieurs propositions.

PROPOSITION 1 : Instituer un bail authentique par commissaire de justice

PROPOSITION 2 : Améliorer l'efficacité de la procédure de reprise d'un logement abandonné

PROPOSITION 3 : Permettre l'exercice de mesures conservatoires contre les cautions solidaires

PROPOSITION 4 : Créer une procédure accélérée de recouvrement des charges de copropriété

PROPOSITION 1 : Institution d'un bail authentique par commissaire de justice

Les bailleurs et locataires sont légitimement en recherche constante et accrue de sécurité juridique. Dans un marché locatif de plus en plus tendu où l'offre se raréfie dans les agglomérations, il est indispensable de remettre de la confiance entre les parties et de favoriser l'investissement privé par ricochet pour augmenter l'offre de logements privés.

Il est donc proposé de contribuer à cette sécurisation entre les parties en permettant la **formalisation d'un bail authentique établi par un commissaire de justice, ce serait le bail qui protège, qui sécurise le propriétaire et qui rassure le locataire.**

La majorité des baux d'habitation intervient aujourd'hui sous la forme d'un simple acte sous seing privé. En cas de litige (impayés de loyers, résiliation du bail, expulsion), cela implique pour le bailleur la saisine d'un juge pour obtenir un titre exécutoire avant toute mesure d'exécution.

En ouvrant la possibilité pour un commissaire de justice d'établir un **bail authentique doté d'une force exécutoire**, comparable à celle d'un acte notarié, il reviendrait au professionnel de :

- **Venir à l'identité et à la capacité des parties,**
- **Contrôler en amont la conformité du bail à la réglementation pour prévenir tout litige ;**
- **Contrôler également en amont de la mise en location que le logement respecte toutes les normes ;**
- **Expliciter à chaque partie contractante ses droits et obligations ;**
- **Authentifier le contrat.**

Le bail authentique par commissaire de justice permettrait :

- De renforcer la sécurité juridique pour les bailleurs et les locataires ;
- De mieux prévenir les litiges
- D'accélérer les procédures en cas d'impayés en ouvrant la possibilité directe d'un recouvrement forcé
- De réduire la judiciarisation des conflits locatifs en allégeant la charge des tribunaux
- De restaurer la confiance des investisseurs dans le marché locatif et donc d'augmenter l'offre potentielle.
- De remettre plus rapidement des logements sur le marché

PROPOSITION 2 : Rendre plus efficace la procédure de reprise d'un logement abandonné

Comme le montrent les statistiques de la Chambre nationale des commissaires de justice, la crise du logement se manifeste aussi par une hausse tendancielle des départs de locataires « à la cloche de bois », soit hors de toute procédure contentieuse, soit avant l'exécution de la mesure d'expulsion ordonnée par un juge.

Or la procédure permettant à un bailleur de récupérer le logement abandonné reste longue et complexe.

Lorsqu'un locataire quitte les lieux sans résilier le bail ni restituer les clés, le bailleur doit engager une procédure spécifique impliquant :

- Un commandement de payer ou de justifier de l'occupation délivré au locataire
- Puis, à l'issue d'un délai d'un mois, l'établissement d'un procès-verbal de constat d'abandon en présence d'un serrurier et de deux témoins
- Puis la saisine du juge aux fins de faire constater judiciairement l'abandon par le locataire et solliciter une ordonnance aux fins de reprise du logement
- Puis la signification de l'ordonnance du juge, qui ouvre un délai d'opposition

L'ensemble de cette procédure peut aujourd'hui être simplifié et accéléré, sans pour autant porter atteinte aux droits des parties, mais en permettant une récupération plus rapide du logement lorsque l'abandon est manifeste, une remise plus rapide sur le marché notamment en zones tendues, une limitation des pertes financières du bailleur, une diminution du contentieux.

Concrètement, la CNCJ propose :

- De réduire d'un mois à 15 jours le délai accordé au locataire pour justifier de l'occupation du logement
- D'étendre à la procédure de reprise des locaux abandonnés le principe du certificat d'opposition qui existe désormais en matière d'injonction de payer : à l'issue du délai d'un mois ouvert pour contester l'ordonnance du juge et sans opposition manifestée, l'ordonnance deviendrait directement exécutoire
- Etendre la procédure de reprise aux baux d'habitation meublés, baux commerciaux et baux professionnels

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des

commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements

et de décisions prises par les juges

d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D.

2018-872 du 9 octobre 2018)

Dans le contexte actuel de fortes tensions sur le marché locatif, l'un des principaux freins identifiés est la crainte du bailleur de subir des impayés de loyers dont il ne pourra que difficilement assurer le recouvrement intégral dans un délai rapide.

PROPOSITION 3 : Permettre la mise en œuvre de mesures conservatoires contre les cautions solidaires



Avant la conclusion du bail, le propriétaire privé doit pouvoir disposer d'un dispositif simple pour à la fois sécuriser la location et le paiement du loyer mais aussi louer à des locataires ne disposant pas forcément d'un profil totalement sécurisé (étudiants notamment). La caution solidaire poursuit cet objectif de sécurisation de la solvabilité. Néanmoins, le cadre juridique actuel n'autorise pas de mesures conservatoires contre la caution solidaire.

Il est donc proposé :

- De prévoir la possibilité d'intégrer directement l'acte de caution au bail
- Permettre la mise en œuvre de mesures conservatoires directement contre les cautions solidaires après la dénonciation du commandement de payer

L'objectif est de donner au bailleur la possibilité de sécuriser le recouvrement de sa créance plus rapidement.

Les avantages attendus sont ainsi :

- Un renforcement de l'efficacité des garanties locatives.
- Une sécurisation du recouvrement des dettes locatives.
- Une responsabilisation accrue des cautions solidaires. Une réduction des risques d'impayés pour les bailleurs.
- Une dissuasion des comportements frauduleux ou dilatoires.

PROPOSITION 4 : Créer une procédure accélérée de recouvrement des charges de copropriété

Les charges de copropriété ont substantiellement augmenté ces dernières années sous l'effet combiné de la hausse des prix de l'énergie, des matériaux ou encore des charges de personnels. De plus en plus de copropriétés sont confrontées à des impayés et à des difficultés à en assurer un recouvrement rapide.

La procédure judiciaire actuelle peut être longue et coûteuse. Or l'accumulation des impayés de charges devient de plus en plus difficile à régulariser pour le copropriétaire défaillant et contribue à la dégradation rapide de la copropriété.

Le paiement des charges de copropriété est indispensable au bon fonctionnement et à la préservation de l'immeuble.

Il est donc proposé d'instituer une procédure plus rapide visant à favoriser une prise en charge le plus en amont possible de la situation d'impayé dès lors que le procès-verbal d'assemblée générale appelant les charges n'a pas été contesté dans les délais légaux.

La procédure serait la suivante :

Signification à la demande du syndic de copropriétés, d'un commandement de payer dans un délai d'un mois les charges au copropriétaire défaillant

• Ce délai d'un mois permet au copropriétaire visé :

• Soit de régler les sommes dues intégralement

• Soit de contester et saisir le Tribunal judiciaire

◦ Soit de demander un aménagement du règlement dans le cadre d'une phase de médiation dirigée par le commissaire de justice

- En cas de silence du débiteur dans le délai d'un mois, le commissaire de justice pourrait constater la non-contestation et délivrer un titre exécutoire, comme en matière de chèque

Les avantages attendus sont ainsi :

- Une accélération du recouvrement des charges de copropriété
- Une réduction du contentieux devant les tribunaux et un allègement des juridictions
- Une préservation de l'équilibre financier des copropriétés
- Une incitation au règlement amiable des dettes.

[1] <https://www.insee.fr/fr/statistiques/8640662>

[2] Rapport n° 278 (2022-2023), p. 46.

[3] <https://www.catalannews.com/society-science/item/one-in-four-evictions-in-spain-take-place-in-catalonia>

[4] <https://www.nimblefins.co.uk/business-insurance/eviction-statistics>

[5] <https://www.marketscreener.com/quote/stock/DEUTSCHE-WOHNEN-SE-487040/news/Forced-evictions-on-the-rise-48594782/>

[6] <https://www.pressenza.com/it/2025/10/sfratto-italia-la-vera-priorita-sociale-e-lemergenza-abitativa/>

[7] <https://www.clcv.org/articles/observatoire-des-impayees-situation-dalerte-pour-les-locataires>

[8] <https://www.unpi.org/fr/1/21/1227/Squat-Une-inquietude-grandissante-chez-les-proprietaires.html>

[9] https://www.justice.gouv.fr/sites/default/files/2023-10/Infos_rapides_justice_n8_squats.pdf

[10] <https://www.senat.fr/rap/r23-736-1/r23-736-10.html#toc0>

[11] Civ. 3ème, avis 13 juin 2024, pourvoi n° 24-70.002.

CONTACTS PRESSE

Pauline GRISEZ

Tel : +33 (0)1 84 74 67 40

Port : +33 (0)7 81 61 82 27

pgrisez@arkanemedia.com

Véronique MARTIN

Tel : +33 (0)1 84 74 67 40

Port : +33 (0)6 60 99 41 64

vmartin@arkanemedia.com

Publication légale Depuis le 1er janvier 2021, la Chambre nationale des commissaires de justice (CNCJ) doit assurer la publicité de certains mouvements impactant les offices qui ne font plus l'objet d'un arrêté du garde des Sceaux (art. 7-1 D. 2018-872 du 9 octobre 2018)