

ASSEMBLÉE NATIONALE

6 septembre 2013

ACCÈS AU LOGEMENT ET URBANISME RÉNOVÉ - (N° 1329)

Commission	
Gouvernement	

Non soutenu

AMENDEMENT

N° 531

présenté par

Mme Maréchal-Le Pen et M. Collard

ARTICLE 10

Après l'alinéa 22, insérer l'alinéa suivant :

« Un registre national des impayés locatifs informe les bailleurs de l'identité des personnes à l'origine d'incidents de paiement significatifs et non contestés en rapport avec l'exécution d'un contrat de bail. Un décret en Conseil d'État définit les conditions de fonctionnement du registre, notamment la nature et le montant des incidents pris en compte, les modalités d'inscription et de radiation ainsi que les conditions de consultation, qui devront veiller à la protection des locataires comme à la pertinence de l'information des bailleurs, qu'ils soient professionnels ou particuliers. ».

EXPOSÉ SOMMAIRE

A l'heure actuelle, la réponse face aux impayés locatifs intervient trop a posteriori : résiliation du bail, mise en jeu de l'assurance impayés. La garantie universelle des loyers reprend ce même travers. Il serait souhaitable d'ajouter une meilleure information en amont des propriétaires, que les impayés mettent souvent dans des situations précaires. Les procédures de recouvrement sont à la fois longues, chères et incertaines, ce qui incite de nombreux bailleurs à ne plus louer leur bien. Dans le cas de particuliers, les impayés créent souvent des situations difficiles, notamment lorsque le bien loué a été acquis par emprunt ou constitue un complément de retraite.

Dans un souci de rééquilibrage du rapport locataire-propriétaire, il est proposé de créer un registre national officiel des impayés. Il n'existe aujourd'hui que des initiatives privées, dont la consultation est souvent réservée aux professionnels de l'immobilier. Le fichier national devra être un outil mieux encadré, permettant de distinguer les personnes de mauvaises foi, coutumières de l'impayé, de celles qui connaissent des difficultés financières passagères.

Un décret en Conseil d'État devra préciser les modalités de fonctionnement du registre. Dans un arrêt du 28 juillet 2004, il avait rappelé les conditions posées par la CNIL pour la validité d'un

fichier des impayés immobilier : l'inscription doit être précédée d'un préavis portant mise en demeure du débiteur et fixant un délai à l'issue duquel l'inscription devient définitive, les personnes concernées doivent être préalablement informées des destinataires des informations traitées et de la finalité de la transmission par l'insertion d'une clause claire et explicite dans le bail, seuls les incidents de paiement caractérisés, non contestés et dépassant un certain seuil peuvent faire l'objet d'une inscription, la durée de conservation des données ne doit pas être excessive et les personnes concernées doivent être informées de l'identité des bailleurs ayant procédé à son inscription et de ceux ayant interrogé la base.