



# ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 29933

### Texte de la question

M. Bernard Accoyer attire l'attention de M. le secrétaire d'Etat au logement sur la situation des propriétaires confrontés à des locataires indécents et insolvable. Dans de nombreux cas, les locataires qui ne peuvent ou ne veulent pas payer leurs loyers laissent les logements vacants sans moyens pour les propriétaires de pouvoir engager des poursuites en raison de la loi « informatique et liberté » et en raison du fait que les personnes en cause ont souvent une adresse sous forme de boîte postale, un téléphone portable ou sur liste rouge et du mobilier acquis en « leasing » et donc insaisissable. Les propriétaires lésés se retrouvent ainsi démunis et dépourvus de recours. Il lui demande si une réforme du droit de bail, incluant des garanties supplémentaires en faveur des propriétaires ne pourrait être instaurée.

### Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur la situation des locataires insolvable qui ne paient pas leur loyer et à l'encontre desquels les poursuites sont difficiles et sur la possibilité d'accorder des garanties supplémentaires en faveur des propriétaires pour remédier à cette situation. Pour prévenir de telles difficultés, le propriétaire a la possibilité d'exiger de son locataire, à la signature du bail, un certain nombre de garanties pour le paiement de ses loyers. Il peut demander le versement d'un dépôt de garantie, d'un montant égal à deux mois de loyer au maximum. Il peut également subordonner la signature du bail à la présence d'une caution. En cas d'insolvabilité du locataire, le bailleur pourra ainsi se retourner contre la caution afin de poursuivre le règlement de sa dette. Face à un locataire défaillant et organisé afin de rendre difficiles les poursuites de propriétaires, la recherche d'informations peut être mise en oeuvre par un créancier muni d'un titre exécutoire, par l'intermédiaire d'un huissier de justice. L'huissier de justice doit dans un premier temps faire des tentatives amiables pour obtenir des informations sur le débiteur défaillant. Si ces tentatives se soldent par un échec, les articles 39 à 41 de la loi n° 91-650 du 9 juillet 1991 portant réforme des procédures civiles d'exécution organisent une procédure visant à la recherche d'informations sur un débiteur défaillant. L'huissier de justice doit saisir le procureur de la République qui entreprend les diligences nécessaires pour connaître « l'adresse des organismes auprès desquels un compte est ouvert au nom du débiteur, ainsi que l'adresse du débiteur et l'adresse de son employeur, à l'exclusion de tout autre renseignement ». Il existe également une procédure prévue à l'article 493 du nouveau code de procédure civile, l'ordonnance sur requête, qui permet à un créancier d'obtenir d'un tiers des renseignements sur un débiteur aux fins de permettre l'exécution d'une condamnation à paiement, par exemple en demandant au juge d'ordonner à un employeur, qu'il soit public ou privé, la communication de l'adresse de son salarié, puisque le refus de cette communication, par souci de préserver la vie privée de l'intéressé, ne ferait que participer au dessein illégitime du débiteur de se dérober à l'exécution de ses obligations et de faire échec aux droits de ses créanciers. Cette procédure ne nécessite pas d'être menée contradictoirement avec le débiteur, mais la créance en cause doit être certaine et incontestable. L'ensemble de ces dispositions apparaît suffisant pour garantir les droits des propriétaires, sans qu'il y ait lieu d'apporter des modifications à l'équilibre des textes sur les rapports locatifs, que les partenaires s'accordent à reconnaître satisfaisant.

### Données clés

**Auteur :** [M. Bernard Accoyer](#)

**Circonscription :** Haute-Savoie (1<sup>re</sup> circonscription) - Rassemblement pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 29933

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** logement

**Ministère attributaire :** logement

[Date\(s\) clé\(e\)s](#)

**Question publiée le :** 17 mai 1999, page 2946

**Réponse publiée le :** 9 août 1999, page 4886