



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 31908

Texte de la question

M. Jean-Michel Ferrand attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du logement sur la situation des petits propriétaires bailleurs créanciers de loyers impayés. Nombre de propriétaires sont victimes d'impayés de loyers de la part de leurs locataires, et leur créance, qui grandit le plus souvent durant la phase judiciaire, menant à la résiliation du bail, et durant le délai qui s'écoule jusqu'à la décision de concours de la force publique, devient, dans la majorité des cas, irrécupérable. La part la plus importante de la dette s'accumulant le plus souvent du fait de la lenteur de la justice et des services de l'Etat, il conviendrait de mettre en place un dispositif d'indemnisation des propriétaires. Il lui demande quelles mesures concrètes il entend prendre en ce sens.

Texte de la réponse

L'honorable parlementaire attire l'attention sur les problèmes que rencontrent les petits propriétaires bailleurs créanciers de loyers impayés et sur la lenteur des procédures administratives et judiciaires qui fait que leur créance s'accroît et devient irrécupérable. Pour prévenir ces 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. La loi n° 98-657 du 29 juillet 1998 a instauré, dans le cadre de la prévention des expulsions, un délai de deux mois entre l'assignation et l'audience. Ce délai a pour objet de permettre au préfet de saisir les services sociaux compétents en vue de rassembler des informations sur la situation du ménage et de mobiliser toutes les éventuelles aides sociales susceptibles de solvabiliser le locataire en difficulté. Ce délai doit être mis à profit par les bailleurs, les partenaires locaux et le représentant de l'Etat dans le département pour rechercher très en amont des solutions pour solvabiliser les locataires de bonne foi et assurer ainsi au bailleur un règlement plus rapide de la situation des locataires défaillants. Pour les personnes de mauvaise foi pour lesquelles il n'est pas justifié de faire appel à la solidarité nationale, le juge, mieux informé sur le dossier dès le début de la phase contentieuse, pourra prononcer l'expulsion et celle-ci, dans le respect de l'esprit de la loi, pourra être exécutée plus rapidement, au besoin avec le concours de la force publique. Si le juge accorde à l'occupant des délais pour quitter les lieux, il fixe le montant de l'indemnité due par l'occupant au propriétaire. En cas de refus d'octroi du concours de la force publique pour libérer les lieux, les propriétaires sont indemnisés sur leur demande par la collectivité publique du préjudice qu'ils subissent.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Michel Ferrand](#)

Circonscription : Vaucluse (3^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 31908

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : équipement et transports

Ministère attributaire : logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 28 juin 1999, page 3920

Réponse publiée le : 9 août 1999, page 4888