



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 20177

### Texte de la question

M. Damien Meslot appelle l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports, du logement, du tourisme et de la mer sur les problèmes d'impayés que subissent les propriétaires bailleurs. En effet, de plus en plus de locataires indélicats ne règlent plus leur loyer et mettent de ce fait leur propriétaire dans des situations difficiles. Souvent ces immeubles sont financés par les seuls loyers et sont pour bon nombre de propriétaires une source complémentaire de revenus au moment de la retraite. Or il s'avère que la législation ne soit pas suffisamment protectrice à l'égard du propriétaire et qu'il est extrêmement difficile pour ces derniers de recouvrer les sommes dues par les locataires. Ce déséquilibre législatif croissant va même jusqu'à décourager certaines personnes d'investir dans l'immobilier par crainte des impayés de loyer et de se retrouver dans l'impossibilité de rembourser le crédit correspondant. C'est pourquoi il lui demande si le Gouvernement entend modifier et renforcer la législation en vigueur afin que les propriétaires bailleurs puissent recevoir davantage d'assurances de percevoir les loyers de leur locataire.

### Texte de la réponse

La loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs déclare dans le dernier alinéa de son article 1er que « les droits et obligations réciproques des bailleurs et des locataires doivent être équilibrés dans leurs relations individuelles comme dans leurs relations collectives ». C'est dans ce même esprit qu'un dispositif de prévention des expulsions locatives en cas d'impayés de loyer a été mis en place afin de pouvoir entreprendre, le plus en amont possible, des actions de nature à empêcher la constitution, au fil du temps, d'impayés d'une ampleur compromettant toute solution réelle et durable et d'éviter ainsi de recourir aux procédures judiciaires. Un groupe de travail du Conseil national de l'habitat (CNH), qui réunit des représentants du secteur du logement, notamment des bailleurs et des locataires, réfléchit sur la garantie des risques locatifs. Il est chargé, sans a priori sur les solutions, de faire le point sur les difficultés effectivement rencontrées tant par les locataires que par les bailleurs, en s'appuyant sur les évaluations des dispositifs existants de garantie des impayés de loyer et de financement des dépôts de garantie. Il s'agit, notamment, des fonds de solidarité pour le logement (FSL) qui apportent des aides directes ou indirectes au bénéfice des propriétaires, afin de garantir leur solvabilité ou celle de leurs locataires ainsi que du Locapass, qui constitue un système d'aides au financement du dépôt de garantie et des impayés de loyer. Il est envisagé de recevoir les premières conclusions du groupe en décembre prochain.

### Données clés

**Auteur :** [M. Damien Meslot](#)

**Circonscription :** Territoire-de-Belfort (1<sup>re</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 20177

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** équipement, transports et logement

**Ministère attributaire** : équipement, transports et logement

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 16 juin 2003, page 4660

**Réponse publiée le** : 27 octobre 2003, page 8216