



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 87506

### Texte de la question

M. Christian Blanc attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les procédures d'expulsion d'un locataire en cas de non paiement des loyers. Cette procédure protège les locataires comme il se doit mais elle laisse les propriétaires impayés démunis sur de longues périodes en attendant les jugements. Aussi, il lui demande s'il est envisageable de prévoir un aménagement permettant d'accélérer cette procédure pour les propriétaires dans leur bon droit.

### Texte de la réponse

Le Gouvernement est conscient des difficultés rencontrées par les propriétaires-bailleurs lorsque leurs locataires ne règlent plus leur loyer, les obligeant à recourir à la procédure d'expulsion et les mettant ainsi dans une situation difficile puisque le revenu attendu n'est plus assuré. En cas d'impayés de loyer et face à des locataires indélicats, il appartient toujours au bailleur d'apporter au juge, à tous les stades de la procédure, les éléments établissant la mauvaise foi des locataires afin qu'aucun délai ne leur soit accordé pour régler leurs dettes ni pour libérer les lieux. Le Gouvernement se préoccupe de mieux protéger les propriétaires privés, leur redonner confiance et les encourager à maintenir ou à remettre des logements actuellement vacants sur le marché de la location. À cet effet, il a proposé au Parlement de mettre en place un nouveau mécanisme de garantie des impayés de loyer pour les propriétaires privés qui proposent des loyers accessibles aux locataires de revenus modestes ou moyens. Ces propriétaires ne possèdent le plus souvent qu'un seul logement ou un nombre très limité de logements à offrir à la location : le risque d'impayés n'étant donc pas réparti pour eux entre un grand nombre de logements, une garantie spécifique leur est nécessaire. La loi du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale prévoit ainsi à son article 32 que les fonds du « 1 % logement », gérés par les partenaires sociaux, pourront être utilisés sous forme de compensations financières versées aux sociétés et mutuelles d'assurances proposant d'assurer le risque d'impayés dans des conditions respectant un cahier des charges social. L'Union d'économie sociale du logement (UESL), représentant les collecteurs financiers du « 1 % logement », sera chargée de verser ces compensations. Une convention sera signée très prochainement entre l'État et les partenaires sociaux pour préciser les conditions de mise en oeuvre de ce nouveau dispositif de garantie des impayés de loyers. Le cahier des charges social défini dans cette convention sera ensuite, conformément à la loi, approuvé par décret. Au total, ce nouveau dispositif de garantie des risques locatifs, qui sera opérationnel à l'automne 2006, apportera une protection plus étendue aux propriétaires privés qui y souscriront, au moindre coût d'assurance pour eux. Parallèlement, ce dispositif permettra à de nombreuses personnes de revenus modestes ou moyens de pouvoir accéder à un logement car l'apport des fonds du « 1 % logement » permettra aux entreprises et mutuelles d'assurances qui distribuent des polices contre les impayés de loyers d'appliquer une sélection moins sévère des candidats locataires. Par ailleurs, la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale contient également des dispositions destinées à redonner confiance aux propriétaires privés. Elle prévoit à son article 125, dans le cadre des procédures de traitement des situations de surendettement, que les créances des bailleurs sont réglées prioritairement à celles des établissements de crédit.

## Données clés

**Auteur** : [M. Christian Blanc](#)

**Circonscription** : Yvelines (3<sup>e</sup> circonscription) - Union pour la Démocratie Française

**Type de question** : Question écrite

**Numéro de la question** : 87506

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire** : emploi, cohésion sociale et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 28 février 2006, page 2027

**Réponse publiée le** : 11 juillet 2006, page 7334