



ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 91371

Texte de la question

M. Jean-Pierre Nicolas attire l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur les conséquences du rétablissement personnel en cas de surendettement. En effet, la législation relative au rétablissement personnel en cas de surendettement a permis à bien des familles de sortir de situation délicate. En revanche, aucun garde-fou n'a été mis en place afin de protéger les créanciers d'abus de la part de personnes de mauvaise foi. Dans certains cas, le propriétaire bailleur s'est retrouvé confronté à un défaut de règlement de loyers important, et lorsque celui-ci décide d'engager une procédure devant aboutir à la condamnation du locataire à payer ses loyers et au prononcé de la résiliation du bail, le locataire saisit le tribunal d'instance dans le cadre d'une procédure de rétablissement personnel. Aux termes de cette procédure, la liquidation sera sans aucun doute prononcée. Cela a pour conséquences la suppression pure et simple de la dette envers le propriétaire bailleur. La dette du locataire est donc éteinte et rien n'empêche le locataire de recommencer cette procédure lorsqu'il se retrouve à nouveau dans cette situation. Dans ces conditions, les propriétaires ne sont pas encouragés à contribuer au déficit d'immeubles locatifs en France. En conséquence, il lui demande s'il entend prendre des mesures qui permettraient de protéger le propriétaire bailleur dans ce cas précis.

Texte de la réponse

La procédure de rétablissement personnel prévue par la loi du 1er août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine a pour effet l'effacement de l'ensemble des créances du ménage surendetté. Elle a vocation à s'appliquer seulement dans le cas où le débiteur est jugé de bonne foi et s'il se trouve dans une situation « irrémédiablement compromise », notamment lorsque la mise en oeuvre des mesures de traitement du surendettement (rééchelonnements de dettes, reports ou effacements partiels de dettes...) paraît manifestement impossible. Cette mesure n'est absolument pas adaptée aux personnes dont la mauvaise foi est manifeste. Par ailleurs, la loi du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale contient des dispositions destinées à redonner confiance aux propriétaires bailleurs. Elle prévoit à son article 125, dans le cadre des procédures de traitement des situations de surendettement, que les créances des bailleurs soient réglées prioritairement à celles des établissements de crédit.

Données clés

Auteur : [M. Jean-Pierre Nicolas](#)

Circonscription : Eure (2^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 91371

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : emploi, cohésion sociale et logement

Ministère attributaire : emploi, cohésion sociale et logement

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 4 avril 2006, page 3570

Réponse publiée le : 3 octobre 2006, page 10354