



# ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 93213

## Texte de la question

M. Philippe Cochet attire l'attention de M. le secrétaire d'État à la justice sur la situation des petits propriétaires, bailleurs individuels, au regard des conséquences, parfois dramatiques, que peuvent avoir pour eux les impayés de leurs locataires. En effet, il n'est pas rare que les loyers perçus par ces petits propriétaires individuels constituent pour eux un complément indispensable pour assurer leurs quotidien, sa disparition les entraînant à leur tour dans des difficultés financières. Il en va ainsi notamment dans le cas où le locataire défaillant fait l'objet d'une procédure de surendettement où la suspension de toute voie d'exécution prive le bailleur pendant plusieurs mois du moindre revenu locatif et se traduit le plus souvent par une perte pure et simple pour le bailleur alors que celui-ci doit en tout état de cause assumer le paiement des charges de copropriété et parfois même du remboursement de l'emprunt contracté pour l'acquisition du bien locatif. Alors que de nombreuses critiques à l'égard des organismes prêteurs, accusés non sans raison d'aggraver, par des offres inconsidérées, la situation de l'emprunteur, ont amené le Gouvernement à déposer une proposition de loi portant la réforme du crédit à la consommation, il lui demande s'il ne serait pas envisageable de distinguer, dans le cadre d'une procédure de surendettement, et de privilégier la créance locative du bailleur individuel, par rapport à celle des organismes prêteurs dont la facilité d'octroi du crédit et le taux d'intérêt très élevés contribuent à créer de l'endettement.

## Texte de la réponse

La suspension et l'interdiction de procédures civiles d'exécution, qui s'applique à compter du jour où la commission de surendettement prononce la recevabilité du dossier de surendettement, est nécessaire pour éviter que la situation du débiteur surendetté ne continue de s'aggraver pendant le déroulement de la procédure. L'article L. 331-3-1 du code de la consommation prévoit que cette suspension et cette interdiction s'appliquent pendant une durée maximale d'un an. Toutefois, en pratique, il apparaît qu'elle n'excède que rarement trois mois. Conscient des difficultés dans lesquelles certains bailleurs peuvent se trouver suite à l'ouverture d'une procédure de surendettement au bénéfice de leur locataire, le Gouvernement a introduit par la loi n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale une disposition visant à favoriser le remboursement des dettes locatives. La loi n° 2010-737 du 1er juillet 2010 portant réforme du crédit à la consommation qui a modifié la procédure de surendettement a maintenu cette disposition. Il est ainsi prévu à l'article L. 333-1-1 du code de la consommation que dans les procédures de surendettement, « les créances des bailleurs sont réglées prioritairement aux créances des établissements de crédit et aux crédits visés aux articles L. 311-1 et suivants ».

## Données clés

**Auteur :** [M. Philippe Cochet](#)

**Circonscription :** Rhône (5<sup>e</sup> circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 93213

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé** : Justice

**Ministère attributaire** : Justice et libertés

Date(s) clé(s)

**Question publiée le** : 16 novembre 2010, page 12420

**Réponse publiée le** : 8 mars 2011, page 2314