



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Propriétaires petits bailleurs en difficulté

Question écrite n° 3296

Texte de la question

M. Guillaume Vuilletet attire l'attention de M. le ministre de la cohésion des territoires sur la nécessité de trouver des portes de sorties efficaces aux situations complexes dans lesquelles se retrouvent certains « petits » propriétaires ou bailleurs privés quand ils sont confrontés aux pratiques abusives de leurs locataires ; aux loyers impayés et appartements trop souvent rendus en mauvais état s'ajoutent la complexité des procédures judiciaires. En exemple, ce retraité qui achète un appartement en 2004 sur la commune de Viarmes (95), dans le but d'avoir un complément de retraite. Il contracte un emprunt sur dix ans, avec des traites s'élevant à 615,56 euros par mois. Le logement, d'un loyer mensuel de 450 euros, est alors occupé par une retraitée qui cesse les paiements au bout du premier mois. Après cinq années de procédures, de jugement en jugement, de commission de surendettement en commission de surendettement, cette personne est partie en 2009, d'abord chez sa fille, puis en maison de retraite. À ce jour, soit huit ans après son départ, il reste encore 3 524 euros d'impayés, et le bailleur privé ne reçoit que 79 euros par mois, le reste de la pension servant à régler la maison de retraite (il reste donc environ 45 mensualités impayées). Sans parler ici des frais d'huissier, d'avocat et de remise en état (20 000 euros) car après le départ, l'appartement a dû être entièrement rénové.

Malheureusement, l'histoire continue avec un nouveau locataire, qui ne paie plus son loyer depuis le 1er avril 2017, malgré des démarches effectuées en préfecture. Cette fois-ci, le relevé des sommes dues au 31 octobre 2017 s'élève à plus de 6 092 euros. Il va s'écouler plus d'un an entre le premier loyer impayé du 1er avril 2017 et une première audience prévue en avril 2018. Nous n'avons pas, ici, affaire à des marchands de sommeil, mais à de petits bailleurs privés en difficulté. Il lui demande si son ministère compte prendre des dispositions pour simplifier et accélérer les procédures en cas de loyers impayés, sans encombrer les tribunaux déjà surchargés, et avant que la dette des locataires ne devienne trop importante. Il lui demande également que son ministère étudie le fait que les mensualités de remboursement préconisées par une commission de remboursement puissent être directement prélevées sur salaire ou retraite.

Texte de la réponse

Pour se prémunir contre l'insolvabilité de son locataire, le propriétaire bailleur peut, en vertu de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, solliciter une caution solidaire pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre du contrat de location. Le bailleur dispose alors de la possibilité de se retourner vers la caution pour obtenir le paiement des sommes non payées par le locataire, sans devoir nécessairement recourir à une procédure judiciaire. En outre, en application des mêmes dispositions, le bailleur peut également souscrire un contrat d'assurance pour se prémunir contre un risque d'impayé. Cette assurance lui permet de garantir le paiement des loyers. Enfin, le dispositif Visale, mis en œuvre par Action Logement avec l'État, permet d'offrir aux bailleurs qui louent leur logement aux personnes éligibles, une garantie gratuite, simple et rapide face au risque d'impayés (jusqu'à 36 mensualités impayées dans le parc privé) et de dégradations locatives (à hauteur de deux mois de loyer et charges). Le recours par le bailleur à l'un de ces dispositifs lui permet de sécuriser le versement des loyers et limite, par conséquent, le risque qu'il soit en difficulté en raison d'impayés de loyer. S'agissant de la durée de la procédure judiciaire évoquée, conformément

aux engagements de campagne du Président de la République et dans le prolongement des "chantiers de la justice", la loi n° 2019-222 du 23 mars 2019 de programmation 2018-2022 et de réforme pour la justice, qui a notamment pour objet de moderniser et de simplifier la procédure civile de première instance, va permettre d'accélérer le délai de traitement de ces procédures, notamment par le renforcement du recours aux modes alternatifs de règlement des litiges, par la mise en place d'une procédure dématérialisée de règlement des litiges inférieurs à un certain montant, par la création d'une procédure simplifiée de recouvrement des petites créances et par la simplification de la procédure d'expulsion.

Données clés

Auteur : [M. Guillaume Vuilletet](#)

Circonscription : Val-d'Oise (2^e circonscription) - La République en Marche

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 3296

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Cohésion des territoires](#)

Ministère attributaire : [Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [28 novembre 2017](#), page 5803

Réponse publiée au JO le : [17 décembre 2019](#), page 10951