



# ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

## Lutte contre les baux frauduleux

Question écrite n° 5012

### Texte de la question

M. Lionel Causse alerte Mme la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sur le renforcement de la lutte contre les baux frauduleux. Depuis 2022, une expérimentation innovante menée dans les Pyrénées-Atlantiques a démontré l'efficacité d'un comité territorial à ce sujet. Ce dispositif, associant services de l'État, parquet et acteurs locaux, a permis de traiter efficacement plusieurs cas de fraudes. Son bilan encourageant pourrait servir de base à une généralisation sur l'ensemble du territoire. Son bilan encourageant pourrait servir de base à une généralisation sur l'ensemble du territoire. Deux solutions complémentaires pourraient être envisagées : l'élargissement des compétences des commissions départementales de conciliation (CDC), par une modification du décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001, afin qu'elles puissent traiter ces litiges spécifiques aux baux frauduleux ; la création, dans chaque département, de comités territoriaux similaires à celui expérimenté dans les Pyrénées-Atlantiques, permettant une approche coordonnée entre justice et administration. Ces mesures offriraient une réponse adaptée à ce problème croissant tout en renforçant la protection des locataires. Il souhaite connaître sa position sur le sujet.

### Texte de la réponse

L'article 20 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi n° 86-1290 du 23 décembre 1986 prévoit la création dans chaque département d'une commission départementale de conciliation (CDC) dont l'objet est de concilier les parties, bailleur et locataire, lorsqu'un litige locatif les oppose. C'est aussi cet article de loi qui détermine les missions des CDC, et devrait être ajusté pour élargir formellement les missions. Toutefois, le succès du comité territorial expérimenté dans les Pyrénées-Atlantiques démontre la possibilité, pour les acteurs locaux, de proposer des démarches qui n'ont pas besoin du cadre légal ou juridique pour obtenir des résultats, et le Gouvernement est prêt à accompagner les initiatives de ce type, en laissant à l'appréciation des acteurs de terrain la pertinence de tels comités, dont l'efficacité dépend de l'implication et de l'adhésion large des concernés - et dont la création descendante imposée par la norme pourrait au contraire être assimilée à une complexification malvenue dans la période. Cela est d'autant plus vrai que les CDC sont composées en nombre égal de représentants d'organisations de locataires et de bailleurs (articles 20 de la loi du 6 juillet 1989 et 1er du décret n° 2001-653 du 19 juillet 2001) dont la mission n'est pas de trancher un litige en droit, mais de concilier les parties en équité, en se positionnant auprès d'elles comme un tiers, afin de les aider à trouver une solution commune au litige qui les oppose. A cet égard, elle ne prend aucune décision et seules les parties au contrat de bail peuvent convenir au cours de la réunion de la CDC d'accepter et de signer une convention de conciliation. L'analyse juridique des termes du contrat de bail relève en revanche du travail du juge, qui sera donc le seul compétent pour apprécier la nature frauduleuse d'un bail.

### Données clés

**Auteur :** [M. Lionel Causse](#)

**Circonscription :** Landes (2<sup>e</sup> circonscription) - Ensemble pour la République

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question** : 5012

**Rubrique** : Baux

**Ministère interrogé** : [Logement](#)

**Ministère attributaire** : [Logement](#)

Date(s) clé(e)s

**Question publiée au JO le** : [18 mars 2025](#), page 1739

**Réponse publiée au JO le** : [10 juin 2025](#), page 4924