



15ème législature

Question N° : 30324	De Mme Mireille Clapot (La République en Marche - Drôme)	Question écrite
Ministère interrogé > Ville et logement		Ministère attributaire > Logement
Rubrique > baux	Tête d'analyse > Gestion locative de biens immobiliers pendant l'état d'urgence sanitaire	Analyse > Gestion locative de biens immobiliers pendant l'état d'urgence sanitaire.
Question publiée au JO le : 16/06/2020 Réponse publiée au JO le : 12/01/2021 page : 338 Date de changement d'attribution : 07/07/2020		

Texte de la question

Mme Mireille Clapot appelle l'attention de M. le ministre auprès de la ministre de la cohésion des territoires et des relations avec les collectivités territoriales, chargé de la ville et du logement, sur les pratiques menaçantes des agences de location de biens immobiliers envers des locataires qui ne peuvent s'acquitter du paiement de leur loyer ou qui ne peuvent déménager durant l'état d'urgence sanitaire. De fait, le Gouvernement a pris des mesures de report intégral des loyers ou d'étalement des échéances concernant les microentreprises en difficulté (loi d'urgence n° 2020-290 du 23 mars 2020), qui ont durement souffert des conséquences économiques de la crise du coronavirus. Toutefois, les loyers d'habitation n'ont pas été pris en compte dans ce dispositif. Autrement dit, si le locataire a signé la fin du bail mais ne peut pas déménager, il est tenu de payer son loyer et doit signer une convention d'occupation temporaire avec le propriétaire. Cependant, certaines agences de location n'ont pas joué le jeu et ont envoyé des mises en demeure de payer avec menaces d'huissier, sans lettre de préavis. Elle lui demande donc si le Gouvernement prévoit à court terme de prendre des mesures visant à interdire les procédures hâtives entreprises par les agences de location dans cette période d'état d'urgence sanitaire.

Texte de la réponse

La crise du Covid-19 est une crise sanitaire sans précédent, dont les impacts sur notre société et notre économie sont majeurs. Au regard de cette situation, la priorité du Gouvernement a été de protéger et surtout d'accompagner les locataires. Avant le début de la crise sanitaire, certains locataires ont délivré un congé et se sont retrouvés dans l'impossibilité de libérer les locaux loués au terme de celui-ci en raison des mesures de confinement. Des actions de communication et d'information, menées par le Gouvernement et reposant notamment sur les professionnels de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (ANIL), ont préconisé, d'une part, la nécessité, au terme du bail, de continuer pour le locataire à payer le loyer et les charges, pour le temps qu'il reste dans le logement et, d'autre part, la conclusion d'une convention d'occupation temporaire afin de sécuriser les rapports locatifs. Un modèle-type a été mis à la disposition des bailleurs et de leurs intermédiaires sur le site de l'ANIL pour en faciliter sa rédaction. Que ce soit pour l'exécution du bail ou de la convention d'occupation temporaire, le locataire est tenu, au regard de ses engagements contractuels, de payer le loyer et les charges. Si le locataire cesse de lui-même de respecter ses propres obligations, le bailleur peut, éventuellement par l'intermédiaire de son mandataire, engager un certain nombre de procédures. Ainsi la notification d'une mise en demeure ou d'un commandement de payer au locataire constitue une procédure commune permettant au bailleur, ou à son mandataire, d'officialiser l'existence

d'une dette locative en vue de la recouvrer. Au demeurant, lorsque le terme de la mise en demeure a expiré pendant la période juridiquement protégée, le Gouvernement a souhaité permettre le prolongement du délai de la mise en demeure, reportant d'autant la mise en œuvre de la clause résolutoire tendant à la résiliation du bail. Enfin, afin que les locataires bénéficient d'un accompagnement individualisé leur permettant de faire face à leurs responsabilités et de s'acquitter de leurs loyers, le Gouvernement s'est pleinement mobilisé avec ses partenaires afin que les aides existantes, notamment celles du Fonds de solidarité pour le logement (FSL), placé sous la responsabilité des conseils départementaux, puissent être utilement déployées en faveur des locataires les plus fragiles. Le Gouvernement a également veillé à la mise en place d'autres dispositifs d'accompagnement, en particulier la plateforme SOS loyers impayés, tenue par les professionnels de l'ANIL, qui a permis et permet de trouver des solutions adaptées pour que les locataires puissent payer leurs loyers. La prolongation de la trêve hivernale jusqu'au 10 juillet 2020 figure aussi parmi les premières mesures destinées à ne pas aggraver, du fait d'une expulsion, la situation de ménages déjà fragilisés. Cet ensemble de mesures visent à accompagner les bailleurs, leurs mandataires et les locataires afin de trouver des solutions adaptées aux difficultés rencontrées lors de la crise tout en assurant un équilibre des intérêts des différentes parties dans leurs relations locatives.