



15ème législature

Question N° : 6375	De M. Christophe Naegelen (UDI, Agir et Indépendants - Vosges)	Question écrite
Ministère interrogé > Cohésion des territoires (M. le SE auprès du ministre)		Ministère attributaire > Cohésion des territoires et relations avec les collectivités territoriales
Rubrique >logement	Tête d'analyse >Loyers impayés	Analyse > Loyers impayés.
Question publiée au JO le : 13/03/2018 Réponse publiée au JO le : 24/12/2019 page : 11373 Date de changement d'attribution : 27/11/2018 Date de signalement : 26/11/2019 Date de renouvellement : 26/06/2018 Date de renouvellement : 02/10/2018 Date de renouvellement : 15/01/2019 Date de renouvellement : 23/04/2019		

Texte de la question

M. Christophe Naegelen appelle l'attention de M. le secrétaire d'État, auprès du ministre de la cohésion des territoires, sur certains problèmes rencontrés par les propriétaires de biens immobiliers. Alors que la législation protégeant les propriétaires contre les squatteurs a été renforcée ces dernières années, et que, même si l'actualité récente montre que le problème n'est pas totalement réglé, l'arsenal juridique contre ce fléau existe bel et bien, d'autres difficultés se posent aux propriétaires. Certains propriétaires sont victimes de loyers impayés sans pouvoir faire valoir leurs droits. Les magistrats privilégient souvent les locataires, vus comme moins aisés que les bailleurs, qui peuvent pourtant s'avérer être des personnes endettées ou aux revenus modestes. Cela contribue d'ailleurs à l'escalade des garanties demandées pour accéder à la location. Aussi, alors que 61 895 expulsions ont été prononcées par les tribunaux en 2016, bon nombre de ces décisions de justice ne sont pas appliquées et c'est alors l'État, fautif, qui doit indemniser les propriétaires lésés. Des sommes colossales sont englouties dans ce contentieux ; près de 40 millions d'euros en 2017. Au final, ce ne sont pas seulement les propriétaires qui y perdent, mais aussi et surtout le contribuable français. Il souhaite donc connaître les mesures que le Gouvernement entend mettre en œuvre afin de protéger plus efficacement les propriétaires contre les loyers impayés.

Texte de la réponse

Le loyer constitue la contrepartie de la mise à disposition du locataire d'un logement par le bailleur. À ce titre, le locataire est obligé de payer le loyer et les charges récupérables aux termes convenus, conformément à l'article 7 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi du 23 décembre 1986 et aux principes généraux du droit civil. De nombreux outils juridiques permettent au bailleur de garantir le respect par le locataire de cette obligation et de se prémunir contre les loyers impayés. Ainsi, l'article 22-1 de la même loi permet au bailleur de demander au locataire d'apporter un cautionnement pour garantir ses obligations locatives. La personne, physique ou morale, qui se porte caution est alors tenue des sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre du contrat de location. Le bailleur peut alors adresser à la caution un commandement de payer les loyers impayés en cas de non-paiement par le locataire ou d'insolvabilité de ce dernier.



L'importance de ce cautionnement dans le processus de location a conduit à la création du dispositif VISALE. Ce dispositif permet aux publics les plus fragiles d'accéder gratuitement à un cautionnement porté par l'Association pour l'accès aux garanties locatives (APAGL) dont la mission est d'accompagner les publics les plus fragiles dans leurs accès au logement. Le champs d'application de ce dispositif a été étendu au travers des signatures de la convention quinquennale État-Action Logement du 16 janvier 2018 ainsi que de l'avenant VISALE de juin 2018. Le recours au cautionnement n'étant qu'une faculté, le propriétaire peut aussi souscrire une assurance permettant de garantir les loyers impayés dont le locataire serait débiteur. Si le coût de l'assurance pèse sur le bailleur, il dispose en contrepartie de la garantie de la solvabilité de l'organisme assureur, à charge, pour ce dernier, de se subroger dans les droits du bailleur et de recouvrer les sommes dues auprès du locataire. Le bailleur confronté à des loyers impayés peut saisir le juge judiciaire, après avoir mis en demeure de payer le locataire et, le cas échéant sa caution. Le juge pourra alors évaluer le montant des loyers effectivement dus par le locataire et en ordonner le paiement. De plus, l'article 24 de la loi du 6 juillet 1989 précitée permet aux parties de prévoir dans le contrat de location une clause résolutoire pour défaut de paiement des loyers ou charges aux termes convenus. Ce dispositif permet au bailleur, au terme de la procédure prévue, d'obtenir du juge le prononcé de la résiliation du contrat. L'ensemble de ces outils juridiques et l'intervention du juge sont des garanties de l'équilibre des droits et obligations entre le bailleur et le locataire, établi par la loi du 6 juillet 1989. Le Gouvernement attache une importance particulière à la préservation de cet équilibre qu'il entend maintenir.