



ASSEMBLÉE NATIONALE

11ème législature

baux d'habitation

Question écrite n° 70157

Texte de la question

M. Bernard Schreiner appelle l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, sur la nécessité d'instaurer un fichier des locataires défaillants, fichier national qui devrait être accessible aux bailleurs privés et sociaux pour être de quelque utilité. La Banque de France gère déjà deux fichiers de ce type. L'un, le plus ancien, enregistre les émissions de chèques sans provision et les interdits bancaires. L'autre, instauré par la loi n° 89-1010 du 31 décembre 1989 relative à la prévention et au règlement des difficultés liées au surendettement des particuliers et des familles, recense les incidents de paiements caractérisés liés aux crédits accordés aux particuliers. Ces deux fichiers permettent aux établissements financiers d'avoir une meilleure connaissance des capacités financières réelles des candidats emprunteurs et des incidents financiers qu'ils ont pu connaître dans un passé récent. S'agissant des rapports locataires-bailleurs, ces derniers sont particulièrement démunis face à des locataires de mauvaise foi qui, sans être insolvable, s'abstiennent néanmoins volontairement de verser régulièrement les loyers et charges dus. Pendant ce temps, le bailleur est tenu, malgré l'absence de paiement du loyer, de faire l'avance des charges locatives sans pouvoir arguer de la défaillance du preneur. Il est également tenu de verser au percepteur la taxe des ordures ménagères due par le locataire sans être assuré de pouvoir récupérer en fin de compte. D'ailleurs, avec toutes les règles très protectrices des locataires, le bailleur privé est certain d'assurer pendant douze à dix-huit mois au minimum le gîte gratuit au locataire défaillant sans grand espoir de rentrer dans ses frais ni de récupérer totalement sa créance de loyer et de charges. Il y a, manifestement, une rupture d'égalité criante entre les intérêts en présence. Pour rétablir quelque peu l'égalité entre bailleur et locataire, ainsi que la sécurité juridique des bailleurs privés, il lui demande si elle envisage la mise en place d'un fichier recensant les locataires défaillants qui serait fort utile sous réserve toutefois que l'accès à l'information soit ouverte aux bailleurs, éventuellement par l'intermédiaire des ADIL départementales si l'on ne souhaite pas donner accès aux bailleurs privés.

Texte de la réponse

La proposition de mise en place d'un fichier des locataires défaillants pose la question de l'adéquation de ce moyen avec l'objectif de lutter contre les locataires de mauvaise foi. En effet, dès lors que les conditions objectives de la résolution du contrat sont réunies, il n'est pas nécessaire au juge de rechercher un élément moral pour prendre sa décision. Les jugements ne permettant donc pas de distinguer les locataires selon leur bonne ou mauvaise foi, le fichier proposé comprendrait nécessairement l'ensemble des décisions constatant la résolution d'un contrat de bail. La comparaison de ce projet de fichier avec ceux des incidents et des interdictions de paiement en matière de chèques, et des incidents de paiement caractérisés, prévus par le code monétaire et financier, doit être prudente. En effet, des règles très strictes permettent d'assurer la confidentialité de ces fichiers, alors que la diffusion des informations aux bailleurs, même après filtrage par les ADIL, serait potentiellement beaucoup plus large, ne serait-ce qu'en raison du nombre de ces derniers. Un fichier des locataires défaillants poserait aussi problème au regard de l'article 22-1 de la loi n° 89-462 du 6 juillet 1989 tel que modifié par la loi n° 2002-73 du 17 janvier 2002 de modernisation sociale, qui interdit notamment au bailleur de demander au candidat à la location un relevé de compte bancaire ou une attestation de bonne tenue de

compte bancaire ou postal. On pourrait en effet s'interroger sur la cohérence d'une politique législative qui, après avoir prohibé l'accès du bailleur à une information fournie par le candidat preneur sur ses capacités financières, en vue de protéger ce dernier, organiserait la divulgation d'une information sur ses antécédents civils, susceptibles de porter une atteinte bien plus importante à sa vie privée. Il convient par ailleurs de rappeler que l'absence temporaire du paiement d'un loyer n'exonère jamais le preneur de sa dette, et que le fait pour un débiteur d'organiser ou d'aggraver son insolvabilité est réprimé par l'article 314-7 du code pénal. La solution au problème posé doit être recherchée dans la bonne application de ces règles, et non dans la mise en place d'un dispositif dont les effets sur l'exclusion de locataires précaires et sur la protection de la vie privée pourraient révéler des inconvénients excédant les avantages envisagés par l'honorable parlementaire.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Schreiner](#)

Circonscription : Bas-Rhin (9^e circonscription) - Rassemblement pour la République

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 70157

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : justice

Ministère attributaire : justice

Date(s) clé(s)

Question publiée le : 10 décembre 2001, page 7026

Réponse publiée le : 18 février 2002, page 981