



# ASSEMBLÉE NATIONALE

12ème législature

## baux d'habitation

Question écrite n° 103366

### Texte de la question

M. Kléber Mesquida souhaite attirer l'attention de M. le ministre de l'emploi, de la cohésion sociale et du logement sur le cas particulier du propriétaire bénéficiaire d'une retraite anecdotique, et dont le seul revenu est constitué du loyer, a affaire à un locataire « mauvais payeur ». Aujourd'hui, il semble qu'il n'y ait pas d'autres recours pour le propriétaire que de s'engager dans de longues et pénibles procédures pour récupérer le logement occupé par les locataires indécents. La saison hivernale occasionne de grands préjudices pour ces personnes puisqu'elles doivent assurer les charges du locataire (chauffage, électricité, eau, etc.) alors qu'elles n'ont plus l'apport financier nécessaire. Aussi, il lui demande quelles garanties il pourrait y avoir dans le cas précis d'un propriétaire « petit retraité », dont le seul revenu est le loyer d'un logement.

### Texte de la réponse

Le Gouvernement est conscient des difficultés rencontrées par les propriétaires-bailleurs lorsque leurs locataires ne règlent plus leur loyer, les obligeant à recourir à la procédure d'expulsion et les mettant ainsi dans une situation difficile, puisque le revenu attendu n'est plus assuré. En cas d'impayés de loyer et face à un locataire indélicat, il appartient toujours au bailleur d'apporter au juge, à tous les stades de la procédure, les éléments établissant la mauvaise foi du locataire afin qu'aucun délai ne lui soit accordé pour régler ses dettes ni pour libérer les lieux. Le Gouvernement a décidé de mieux protéger les propriétaires privés, leur redonner confiance et les encourager à maintenir ou à remettre des logements actuellement vacants sur le marché de la location. À cet effet, il a proposé au Parlement de mettre en place un nouveau mécanisme de garantie des impayés de loyer pour les propriétaires privés qui proposent des loyers accessibles aux locataires de revenus modestes ou moyens. Ces propriétaires ne possèdent le plus souvent qu'un seul logement ou un nombre très limité de logements à offrir à la location ; le risque d'impayés n'étant donc pas réparti pour eux entre un grand nombre de logements, une garantie spécifique leur est nécessaire. La loi n° 2005-841 du 26 juillet 2005 relative au développement des services à la personne et portant diverses mesures en faveur de la cohésion sociale prévoit ainsi à son article 32 que les fonds du « 1 % logement », gérés par les partenaires sociaux, pourront être utilisés sous forme de compensations financières versées aux sociétés et mutuelles d'assurances proposant d'assurer le risque d'impayés dans des conditions respectant un cahier des charges social. L'Union d'économie sociale du logement (UESL), représentant les collecteurs financiers du « 1 % logement », sera chargée de verser ces compensations. Une convention sera signée prochainement entre l'État et les partenaires sociaux pour préciser les conditions de mise en oeuvre de ce nouveau dispositif de garantie des impayés de loyers. Le cahier des charges social défini dans cette convention sera ensuite, conformément à la loi, approuvé par décret. Le nouveau dispositif de garantie des impayés sera opérationnel au début de l'année 2007. Au total, le dispositif de garantie des risques locatifs qui va être mis en place apportera une protection plus étendue aux propriétaires privés qui y souscriront, au moindre coût d'assurance pour eux. Parallèlement, ce dispositif permettra à de nombreuses personnes de revenus modestes de pouvoir accéder à un logement, car l'apport des fonds du « 1 % logement » donnera la possibilité aux entreprises et mutuelles d'assurances qui distribuent des polices contre les impayés de loyers d'appliquer une sélection moins sévère des candidats locataires. Par ailleurs, la loi

n° 2005-32 du 18 janvier 2005 de programmation pour la cohésion sociale contient également des dispositions destinées à redonner confiance aux propriétaires privés. Elle prévoit, à l'article 125, dans le cadre des procédures de traitement des situations de surendettement, que les créances des bailleurs soient réglées prioritairement à celles des établissements de crédit.

## Données clés

**Auteur :** [M. Kléber Mesquida](#)

**Circonscription :** Hérault (5<sup>e</sup> circonscription) - Socialiste

**Type de question :** Question écrite

**Numéro de la question :** 103366

**Rubrique :** Baux

**Ministère interrogé :** emploi, cohésion sociale et logement

**Ministère attributaire :** emploi, cohésion sociale et logement

## Date(s) clé(s)

**Question publiée le :** 12 septembre 2006, page 9503

**Réponse publiée le :** 28 novembre 2006, page 12475