



ASSEMBLÉE NATIONALE

13ème législature

location

Question écrite n° 12124

Texte de la question

M. Bernard Brochand souhaite attirer l'attention de Mme la ministre de l'intérieur, de l'outre-mer et des collectivités territoriales sur les préjudices subis par de nombreux propriétaires de biens immobiliers, victimes de sociétés dites « marchands de sommeil ». Il s'avère en effet que le procédé mis en oeuvre par ces sociétés - toujours aussi nombreuses - est trop souvent méconnu des petits propriétaires. Elles louent en fait des biens à des bailleurs particuliers ou en SCI, et les sous-louent par la suite en prenant une marge sur le montant des loyers, arguant du fait qu'elles offrent de meilleures garanties. Elles disent en effet ne sous-louer qu'à des fonctionnaires ou des salariés de grandes entreprises. En avançant ces garanties (invérifiables au demeurant), elles dupent des propriétaires qui croient alors héberger des locataires stables et solvables ayant répondu à des critères de confiance préétablis. Or, en réalité, ces propriétaires se trouvent vite confrontés à des retards de paiement, voire au non-versement des loyers par la société. Cette dernière oriente alors les propriétaires lésés vers les sous-locataires de leurs biens qui, très souvent, sont insolvables, en situation irrégulière sur le territoire national et qui ne répondent, bien sûr, pas aux critères qu'elle avait annoncés. La société devient alors injoignable, dépose le bilan, non sans avoir auparavant empoché les sommes versées en amont par les sous-locataires ou les garants de ceux-ci (CAF, société Loca-pass, etc.), puis se reforme, mais sous un autre nom. Il souhaiterait donc savoir comment le Gouvernement entend remédier à cette situation qui pénalise lourdement de nombreux propriétaires victimes d'abus de confiance et laisse en toute impunité s'exercer des pratiques frauduleuses et très lucratives pour leurs bénéficiaires ; ce qui, de surcroît, participe grandement à la crise du marché locatif dans les métropoles nationales.

Texte de la réponse

La garde des sceaux, ministre de la justice, a l'honneur de faire connaître à l'honorable parlementaire qu'outre le dispositif civil permettant d'engager une action en responsabilité contractuelle, les dispositions actuelles du code pénal réprimant l'abus de confiance permettent d'incriminer ces comportements dans la mesure où la gestion des biens est confiée à ces sociétés moyennant des garanties de fiabilité des locataires. À cet égard, les personnes physiques mais aussi les personnes morales peuvent faire l'objet de poursuites. Il convient par ailleurs de préciser, d'une part, qu'une circonstance d'aggravation de la peine est prévue si les faits ont été commis par « toute personne qui, de manière habituelle, se livre ou prête son concours, même à titre accessoire, à des opérations portant sur les biens des tiers pour le compte desquels elle recouvre des fonds ou des valeurs » et, d'autre part, qu'une peine d'incapacité commerciale est encourue en cas de condamnation. Enfin, ce type de pratiques peut faire l'objet dans les hypothèses de montages sociaux les plus complexes d'un traitement judiciaire par les juridictions interrégionales spécialisées particulièrement adaptées à cette forme de délinquance.

Données clés

Auteur : [M. Bernard Brochand](#)

Circonscription : Alpes-Maritimes (8^e circonscription) - Union pour un Mouvement Populaire

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 12124

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : Intérieur, outre-mer et collectivités territoriales

Ministère attributaire : Justice

Date(s) clé(e)s

Question publiée le : 4 décembre 2007, page 7601

Réponse publiée le : 3 juin 2008, page 4704