



ASSEMBLÉE NATIONALE

15ème législature

Droit des propriétaires en cas d'impayés récurrents de loyers

Question écrite n° 2843

Texte de la question

Mme Émilie Bonnivard souhaite attirer l'attention de Mme la garde des sceaux, ministre de la justice, au sujet du déficit de droit des propriétaires en cas d'impayés récurrents, et sur une longue durée, de loyers. Nombre de propriétaires en France sont des retraités, ayant investi dans un petit bien immobilier, appartement ou maison, qu'ils mettent en location afin de bénéficier d'un complément de retraite. Certains d'entre eux font face à de graves difficultés de paiement ou de remboursement de loyers impayés, et sont souvent seuls et démunis, dans un contexte où les droits des locataires semblent prévaloir trop largement sur ceux des propriétaires. Si dans certains cas des locataires sont dans de véritables difficultés, dans d'autres cas certaines personnes peuvent être des spécialistes de la fraude, répétant sans cesse le même schéma, et face auquel les propriétaires n'ont que peu de moyens d'être informés en amont et d'éviter d'avoir affaire à ce type d'individus. Dans sa circonscription, un propriétaire a été dans cette situation avec un impayé de plus de 2 ans, une assurance ne pouvant pas rembourser les pertes de loyers en raison de faux papiers qu'avait transmis le locataire. C'est donc 2 ans de complément de revenus perdus pour ce propriétaire, 2 ans de harcèlement et de procédure judiciaire, et surtout une incapacité à prévenir d'éventuels autres propriétaires face au comportement malhonnête répété de ce locataire. Elle souhaiterait savoir ce que le Gouvernement entend mettre en œuvre pour renforcer les droits des propriétaires face à de telles situations.

Texte de la réponse

Pour se prémunir contre l'insolvabilité de son locataire, le propriétaire bailleur peut, en vertu de l'article 22-1 de la loi du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs, solliciter une caution solidaire pour les sommes dont le locataire serait débiteur dans le cadre du contrat de location. Le bailleur peut également souscrire un contrat d'assurance pour se prémunir contre un risque d'impayé. Si un propriétaire estime être privé d'une indemnité d'assurance en raison de la production, par son locataire, de documents constitutifs d'un faux, il lui appartient de porter plainte soit par courrier simple au procureur de la République près le tribunal de grande instance du lieu de l'infraction, soit en s'adressant au commissariat de police ou à la brigade de gendarmerie de son domicile qui doit enregistrer sa plainte et la transmettre au procureur de la République. Il appartiendra alors à ce dernier d'apprécier les suites devant être réservées aux agissements qui lui auront été décrits. S'agissant de la durée de la procédure judiciaire évoquée, conformément aux engagements de campagne du président de la République et dans le prolongement des "chantiers de la justice", le projet de loi de programmation pour la justice 2018-2022 en cours d'élaboration, qui a notamment pour objet de moderniser et de simplifier la procédure civile de première instance, devrait permettre d'accélérer le délai de traitement de ces procédures.

Données clés

Auteur : [Mme Émilie Bonnivard](#)

Circonscription : Savoie (3^e circonscription) - Les Républicains

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 2843

Rubrique : Logement

Ministère interrogé : [Justice](#)

Ministère attributaire : [Justice](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [14 novembre 2017](#), page 5510

Réponse publiée au JO le : [22 mai 2018](#), page 4268