



ASSEMBLÉE NATIONALE

17ème législature

Protection du bailleur - Effacement de la dette locative

Question écrite n° 18108

Texte de la question

Mme Élisabeth de Maistre attire l'attention de M. le garde des sceaux, ministre de la justice, sur les conséquences du rétablissement personnel sans liquidation judiciaire, prévu par les articles L. 741-1 et suivants du code de la consommation, sur la situation des bailleurs personnes physiques. En application de l'article L. 741-2 du code de la consommation, cette procédure entraîne l'effacement de l'ensemble des dettes non professionnelles du débiteur, y compris les créances de loyers impayés, la Cour de cassation ayant confirmé à plusieurs reprises que la créance du bailleur n'est protégée par aucune exception légale (2e Civ., 18 février 2016 ; 2e Civ., 10 janvier 2019). Si cet effacement n'empêche pas, sous conditions, la résiliation du bail pour non-paiement, il prive définitivement le bailleur de toute possibilité de recouvrement de sa créance. Or le code de la consommation ne distingue à aucun moment selon la qualité ou la situation personnelle du créancier. Un bailleur personne physique ayant contracté un emprunt immobilier pour financer l'acquisition du bien mis en location et dont le remboursement de ce crédit dépend directement de la perception du loyer se trouve exposé exactement au même effacement qu'une société foncière ou un bailleur institutionnel. Il en va de même pour une veuve pour qui le loyer perçu constitue un revenu complémentaire indispensable à une demi-pension de retraite, sans qu'aucune pondération ne tienne compte, dans l'un ou l'autre cas, de la vulnérabilité économique propre du bailleur. Elle lui demande si le Gouvernement entend engager une réflexion sur l'introduction, dans le code de la consommation, d'une prise en compte de la situation du bailleur personne physique tributaire du loyer, soit pour le remboursement d'un emprunt immobilier, soit comme revenu complémentaire indispensable à sa subsistance, à l'image des pondérations déjà existantes pour certaines créances alimentaires ou pénales, et plus généralement sur les moyens de mieux équilibrer la protection du débiteur surendetté avec celle du bailleur non professionnel économiquement vulnérable.

Données clés

Auteur : [Mme Élisabeth de Maistre](#)

Circonscription : Hauts-de-Seine (9^e circonscription) - Droite Républicaine

Type de question : Question écrite

Numéro de la question : 18108

Rubrique : Baux

Ministère interrogé : [Justice](#)

Ministère attributaire : [Économie, finances, souveraineté industrielle, énergétique et numérique](#)

Date(s) clé(s)

Question publiée au JO le : [15 septembre 2026](#), page 8344