Image not found or type unknown

Loyers impayés et application de la procédure de surendettement :

publié le **26/02/2015**, vu **3710 fois**, Auteur : Franck AZOULAY

Le surendettement du locataire est envisagé par le législateur qui prévoit un traitement spécifique des difficultés financières du locataire.

Les loyers impayés constituent la bête noire de tout bailleur. Des études régulières démontrent que pour une majorité de bailleur, les impayés sont la crainte principale. Dans de nombreux cas, les impayés sont la conséquence du surendettement du locataire.

Le surendettement du locataire est envisagé par le législateur qui prévoit un traitement spécifique des difficultés financières du locataire.

Cette procédure n'est pas sans effets sur les rapports locatifs entre le bailleur et le locataire.

L'article L330-1 du code de la consommation prévoit le traitement des difficultés financières du débiteur de bonne foi.

Par un arrêt en date du 12 janvier 1999, les juges de la Cour de cassation ont considéré que sont concernées par la procédure de surendettement l'ensemble des dettes du débiteur sans aucune distinction entre les différents types de créances.

Ainsi, en cas de procédure de surendettement, le bailleur, titulaire d'une créance de loyer, sera dans l'impossibilité de recouvrer cette dernière à raison de la suspension des poursuites ordonnée dans le cadre de la procédure prévue à l'article art 331-5 du code de la consommation.

Toutefois, l'article L 333-1-1 du code de la consommation est venu poser le principe que *« les créances des bailleurs sont réglées prioritairement aux créances des établissements de crédit et des sociétés de financement et aux crédits visés aux articles L 311-1 et suivants.»*

De même, par un arrêt du 8 mars 2007 la Cour de cassation a considéré que le juge de l'exécution peut prévoir *« le remboursement de la créance du bailleur prioritairement à celles des créanciers autres que les établissements de crédit et les prêteurs visés aux articles L 311-1 et suivants du même code. »*

Il en résulte que les créances de loyers peuvent être réglées prioritairement aux créances détenues par des établissements bancaires et autres créanciers.

Le bailleur peut se voir rassuré par l'existence d'une telle loi, renforcée par l'application qu'en font les juges.

Toutefois, il doit s'attendre à affronter la lenteur du traitement de la procédure de surendettement.

La procédure de surendettement a pour effet de faire supporter au bailleur, pendant la durée que

court le loyer impayé, l'ensemble des charges afférentes au logement loué.

De surcroît, les clauses d'imputations ou clauses d'intérêts prévues au contrat de bail, stipulant le paiement d'un intérêt à un taux conventionnel sur les échéances impayées, seront maintenues en échec.

Toutefois, il est possible pour le bailleur de prévenir ce risque en s'assurant de la solvabilité et en réclamant au locataire les garanties suffisantes.

Plusieurs garanties se présentent au bailleur :

- Le dépôt de garantie,
- Le cautionnement par un tiers de l'engagement du locataire envers le bailleur,
- La délégation d'allocations logements,
- La souscription par le locataire d'une assurance des risques locatifs

Par ailleurs, en application de la loi ALUR du 24 mars 2014 et pour le plus grand soulagement des bailleurs, une garantie universelle des loyers devrait s'appliquer avant le 1er janvier 2016.

Cette garantie aura pour objet d'indemniser le bailleur en cas de loyers impayés, sans que cela encourage le bailleur à se détourner des garanties traditionnelles.

Je reste à votre entière disposition pour toute action ou information **(en cliquant ici)**.

Cabinet AZOULAY AVOCATS

Avocats à la Cour

27 bd Malesherbes - 75008 Paris

01 40 39 04 43

contact@azoulay-avocats.com

www.azoulay-avocats.com

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés