

# Propriétaires bailleurs FAIRE FACE AUX IMPAYÉS DE LOYER



L'IMMOBILIER LOCATIF FRANÇAIS N'A PAS ÉTÉ ÉPARGNÉ PAR LA CRISE SANITAIRE SANS PRÉCÉDENT QUI S'EST ABATTUE SUR LE MONDE. CERTAINS BAILLEURS FONT ACTUELLEMENT FACE À DES DIFFICULTÉS FINANCIÈRES À CAUSE DE LOYERS IMPAYÉS.

PAR **ROSINE MAIOLLO** ILLUSTRATIONS **VINCENT RIFF**

**L**a crainte des propriétaires bailleurs d'être confrontés à des impayés de loyer a toujours été très forte. Cette inquiétude ne pouvait que s'amplifier du fait du contexte économique lié à la pandémie de Covid-19. Pour autant, inutile d'être alarmiste. Depuis le début de la crise sanitaire, la plupart des locataires parviennent à honorer leur loyer et continueront à le régler. Et heureusement! Grâce à plusieurs mesures de soutien prises par l'exécutif - chômage partiel, aides aux entreprises et aux locataires, etc. -, l'impact a été modéré. Dès le premier confinement, une étude réalisée en avril 2020 par Seloger.com faisait apparaître qu'une large majorité de locataires (76%) ne redoutait pas d'être incapable de s'acquitter du loyer.

Pour obtenir une vision globale de la situation, Emmanuelle Wargon, ministre déléguée au Logement, a lancé, en fin d'année dernière, son Observatoire national des impayés de loyers et de charges. Car, jusqu'ici, les données détenues par les acteurs du secteur étaient incomplètes et morcelées. Le résultat s'est révélé rassurant. Le réseau des agences départementales d'information sur le logement (Adil) a bien été sollicité de façon soutenue par les locataires du parc privé. Dans son baromètre du 28 février 2021, il a, par exemple, enregistré une hausse de 33% des consultations sur les impayés au cours des 12 derniers mois (en phase amont du contentieux). Néanmoins, propriétaires et collectivités locales n'ont pas constaté en parallèle de recrudescence des impayés. Pierre Hautus,

directeur général de l'Union nationale des propriétaires immobiliers (Unpi), le confirme: «Il y a eu une explosion des inquiétudes, mais pas des impayés.» Il détaille: «Les retards et les impayés de loyer ont bien augmenté durant les différents confinements. Les personnes concernées ont mis également de plus en plus de temps avant d'être en capacité de rembourser les loyers dus. Cependant, à chaque fois, tout est rentré dans l'ordre. Les bailleurs ont été compréhensifs et ils ont souvent pris sur leur trésorerie pour offrir de la souplesse.» En mars 2021, les incidents de paiement atteignaient 4,5% des locations. Ils se stabilisent aujourd'hui à un peu moins de 2%, soit le niveau habituel.

## L'EFFET « BOULE DE NEIGE »

Néanmoins, la vigilance reste de mise pour tous les acteurs, à l'instar d'Arnaud Hacquart, président fondateur d'Imodirect, une agence immobilière 100% digitale: «Le jour où les aides s'arrêteront définitivement, il faudra voir si les locataires fragilisés par la crise sanitaire seront capables d'assumer leurs charges. J'ai peur que les incidents de paiement ne s'accroissent.»

Par ailleurs, même si une très grande partie des locataires a réussi à payer son loyer, cela ne signifie pas qu'ils l'ont tous fait. Et quand le risque survient, les conséquences pour les propriétaires peuvent être catastrophiques, par effet «boule de neige», particulièrement s'ils ont un prêt immobilier sur le dos. Entre solidarité et pragmatisme, difficile de savoir comment réagir quand on est privé d'une partie de ses ressources... ➔





## TROUVER ENSEMBLE UNE SOLUTION

Quand votre locataire peine à s'acquitter de ses loyers, mieux vaut d'abord tenter une résolution à l'amiable pour récupérer votre dû.

**B**ien sûr, crise sanitaire ou non, l'obligation première de votre locataire - à savoir payer son loyer et ses charges à la date fixée dans son bail - perdure. Pour autant, la réalité et ses difficultés peuvent vous conduire à lui proposer certains aménagements.

### UN DIALOGUE PERMANENT

Si votre locataire subit une baisse de revenus, dans l'idéal, il vous appellera ou vous écrira pour vous exprimer ses craintes quant à sa possibilité d'honorer le règlement à l'échéance. «*S'il ne le fait pas, réagissez dès les premiers jours. Plus vite vous relancez le locataire, plus vite le problème sera résolu. Un contact régulier est essentiel pour obtenir le paiement.*» Arnaud Hacquart, qui gère en France un parc de 2000 biens chez Imodirect, parle d'expérience. Louis du Merle, de l'Agence nationale pour l'information sur le logement (Anil), renchérit: «*C'est mathématique, échelonner une dette locative d'un mois est relativement aisé à mettre en place et à accepter pour les deux parties. Mais pour un impayé de loyer qui s'est accumulé, le plan d'apurement s'avérera plus difficile à construire.*»

### TÉMOIGNAGE

**Alexandra Atlan** Responsable de la gestion locative à l'agence Stéphane Plaza Immobilier La Ciotat-Aubagne (13)

**« Il a accepté d'étaler les 10 000€ de loyers dus sur plusieurs mois »**

**D**epuis le début de la crise sanitaire, je n'ai connu que deux cas d'impayés. Le premier dossier concerne un professionnel dont les revenus ont brusquement diminué; le propriétaire a accepté d'étaler les 10 000 € de loyers dus sur plusieurs mois. Le second cas concerne un logement dont le locataire en place ne paie plus

depuis deux ans. La procédure d'expulsion est en cours, mais en combinant les délais des tribunaux, la trêve hivernale prolongée et le refus du préfet de mobiliser la force publique, nous atteignons 24 mois sans loyer. La propriétaire, qui a un crédit en cours, se réjouit chaque jour d'avoir souscrit une assurance loyers impayés.

### RÉAGIR EN DOUCEUR

La période étant particulière, on vous conseille de réagir avec délicatesse. Faites le point avec votre locataire sur les raisons du retard ou du non-paiement du loyer. Rencontrez-t-il un problème de trésorerie lié à un différé d'encaissement de revenus? Ou une difficulté plus sérieuse, car il a un statut d'indépendant et n'a rien gagné pendant plusieurs mois? Adaptez votre réponse à la situation. Entendez-vous sur les conditions de la reprise du règlement des loyers et de l'apurement de la dette locative. Si vous faites face à un seul impayé, proposez par exemple un étalement en 10 fois. Chaque mois, votre locataire s'acquittera de son loyer et de ses charges habituels, majorés de 10%. S'il attend une rentrée d'argent importante, acceptez un report de la dette de quelques semaines. Et si cela vous est financièrement possible, pourquoi ne pas offrir également une réduction du loyer? Vous feriez un geste solidaire et vous vous assureriez certainement la fidélité de votre locataire. Il est prudent de consigner votre accord dans un écrit.

### LOCATAIRES EN DIFFICULTÉ, DEMANDEZ LES AIDES !

Plusieurs dispositifs sont destinés aux locataires en difficulté. Malheureusement, parfois, l'information circule mal, et ils risquent de passer à côté de certains secours. «*Un nouveau public a été touché par la crise: des personnes qui, jusqu'à présent, n'avaient pas l'habitude de solliciter les aides et les services sociaux, et qui n'ont pas forcément les renseignements nécessaires*», témoigne Louis du Merle, de l'Anil. Le premier réflexe de votre locataire doit être de vérifier s'il remplit les conditions pour bénéficier d'une allocation logement. Avec le simulateur figurant sur le site de la Caisse d'allocations familiales (Caf.fr), il détermine en quelques minutes celle dont il peut disposer. Depuis janvier, les aides personnelles au logement ont évolué. Désormais, ce sont les revenus des 12 derniers mois qui permettent de les calculer, et non plus ceux d'il y a 2 ans. Et, afin de mieux s'adapter à la situation réelle et actuelle des bénéficiaires, le droit à l'aide est réétudié tous les trois mois. À noter qu'en tant que propriétaire bailleur, vous avez la possibilité de demander le versement direct de l'allocation logement au moyen du formulaire



Cerfa 11362\*04 qui est disponible sur la plateforme Service-public.fr. Si vous la percevez de la sorte, vous êtes, bien évidemment, tenu de la déduire du montant du loyer. Vous êtes ainsi assuré de recevoir une partie des sommes dues.

Encouragez également votre locataire à appeler la plateforme téléphonique «SOS loyers impayés» au 0805 16 00 75. Accessible du lundi au vendredi, ce numéro vert, qui dépend de l'Anil, lui permet d'être mis en relation avec l'agence départementale d'information sur le logement (Adil) la plus proche de son domicile. «*L'avantage, c'est qu'il sera en contact avec un conseiller de proximité qui connaîtra non seulement les solutions existantes localement, comme les conditions d'octroi des aides du fonds de solidarité pour le logement du département, mais aussi les acteurs qui pourront l'accompagner: les travailleurs sociaux, le cercle associatif...*», explique Louis du Merle. Enfin, si ses difficultés sont plus sérieuses, il lui sera conseillé de déposer un dossier de surendettement. ♦

## PRATIQUE Vous vous apprêtez à louer un bien ?

Voici quelques précautions à prendre pour prévenir le risque d'impayé.

### ENVISAGEZ UN BAIL NOTARIÉ

Grâce au bail rédigé par un notaire, vous êtes mieux protégé contre les loyers impayés. La copie du contrat est revêtue de la formule exécutoire, ce qui vous permet d'obtenir le règlement «forcé» du loyer en cas d'incident de paiement. Concrètement, muni de ce document, vous pourrez vous adresser à un huissier de justice afin de procéder à des mesures de saisie à l'encontre de votre locataire ou de la caution. Avec un bail classique, il faudrait d'abord une décision de justice (lire p. 38). Le bail notarié ne vous dispense pas d'engager une procédure judiciaire pour avoir le droit, le cas échéant, d'expulser votre locataire. Les frais d'établissement représentent un demi-mois de loyer auxquels s'ajoute la TVA de 20 %. Ils sont partagés entre les parties.

### EXIGEZ UNE CAUTION

Une autre solution consiste à demander au locataire la caution d'un proche, à condition que ce dernier soit solvable. Il s'engage à payer le loyer et les charges, ainsi que les éventuels frais de remise en état, si le locataire ne s'en acquitte pas. Il met en jeu ses biens personnels et ses revenus. Selon l'Agence nationale pour l'information sur le logement, 47% des bailleurs y ont recours en raison de sa simplicité et de sa gratuité. **➔ Bon à savoir** Si vous avez souscrit une assurance loyers impayés, vous êtes autorisé

à la cumuler avec la caution d'un tiers, dès lors que le locataire est un étudiant ou un apprenti.

### ASSUREZ-VOUS

La garantie des loyers impayés (GLI) coûte entre 2 et 4% du montant annuel du revenu locatif. Si vous avez délégué la gestion de votre bien à un professionnel, l'assurance du contrat groupe sera souvent plus intéressante que celle que vous souscrirez à titre individuel. Les conditions d'acceptation des locataires sont exigeantes (salarié en CDI, revenus représentant trois ou quatre fois le montant du loyer...), justificatifs fournis à l'appui, mais l'indemnisation peut être illimitée et couvrir des loyers parfois supérieurs à 2000 € mensuels. Examinez chaque contrat, les niveaux de protection n'étant pas identiques. Gratuite, la garantie Visale de l'État (lire aussi p. 36), accordée par Action Logement, assure aussi au bailleur le paiement du loyer et des charges locatives, en cas d'impayés, pendant 36 mois. Elle est ouverte à tous les jeunes de 18 à 30 ans inclus, ainsi qu'aux salariés de plus de 30 ans embauchés depuis moins de six mois, quel que soit leur contrat de travail (hors CDI confirmé). Elle a récemment été élargie à tous les salariés gagnant moins de 1500 € nets par mois. **➔ Bon à savoir** Dans les deux cas, les primes d'assurance couvrant les impayés de loyer sont déductibles des revenus fonciers, sauf si vous avez opté pour le régime du microfoncier. ➔





## NE TARDEZ PAS À AGIR

**Si vous n'avez pas trouvé d'arrangement avec un locataire en difficulté, contactez au plus vite votre assureur ou activez la caution.**

Lorsqu'un locataire ne paie plus son loyer, mieux vaut se montrer réactif et méthodique. Si, en dépit des efforts déployés, la tentative de résolution amiable n'aboutit pas, il faudra appeler sans tarder l'assureur ou la personne qui s'est portée caution.

### FAIRE JOUER SON ASSURANCE

Si vous êtes protégé contre le risque de loyers impayés, relisez bien, dès le premier incident, votre contrat d'assurance. Pour que la garantie joue, vous serez obligé de suivre scrupuleusement la procédure. Souvent, il faudra adresser au locataire un courrier de relance simple puis, dans un délai précis, une mise en demeure de payer par lettre recommandée avec accusé de réception. Dans tous les cas, vous devrez déclarer le sinistre à l'assureur et fournir les justificatifs exigés. Attention, la couverture ne sera pas la même selon le contrat souscrit. Certains imposent un délai de carence, d'autres limitent le montant garanti ou la durée de protection. Quoi qu'il en soit, entre le moment de la déclaration du sinistre et le temps de traitement par la compagnie, plusieurs semaines s'écouleront. De même, dans le cas où vous avez opté pour la garantie Visale de l'État, respectez la marche à suivre (lire l'encadré ci-dessous). Vous êtes tenu d'envoyer à minima deux relances au locataire: la première par lettre simple,

courriel ou SMS; la seconde dans les 15 jours suivant la constitution de l'impayé, par courrier recommandé avec accusé de réception. La déclaration du sinistre doit ensuite être effectuée dans les 30 jours. Dans le cadre de ce dispositif, l'impayé de loyer est avéré lorsqu'il représente deux mois entiers de loyer (consécutifs ou non) ou que le cumul des impayés partiels (consécutifs ou non) dépasse un mois de loyer.

### ACTIONNER LA CAUTION

Quand vous avez exigé un cautionnement, la personne qui a accepté de se porter caution s'est engagée juridiquement à s'acquitter des sommes dues par le locataire s'il manquait à ses obligations, la principale étant de payer le montant du loyer. Aussi, vous êtes tenu de l'informer de la survenance d'un impayé. Le plus souvent, il s'agira d'un cautionnement solidaire (par opposition au cautionnement simple). En conséquence, vous pouvez poursuivre le garant pour la totalité de la dette locative sans avoir à vous adresser au préalable au locataire et sans être obligé de fractionner vos recours s'il y a plusieurs cautions. Concrètement, dès le premier incident de paiement, vous avez le droit de lui réclamer le règlement intégral. Vérifiez néanmoins que l'engagement de la caution est toujours valable. Car, selon les termes du cautionnement, celui-ci est soit à durée déterminée (par exemple, la durée du bail et son premier renouvellement), soit à durée indéterminée, et dans ce cas, il se maintient tant que le locataire est en place (sauf si le garant y a mis un terme). L'idéal est d'envoyer à la caution une mise en demeure de payer les arriérés de loyers par lettre recommandée avec accusé de réception (ou par voie d'huissier). Si celle-ci honore la dette, les choses en restent là. Si au contraire, elle ne s'exécute pas et que le locataire, de son côté, n'a pas réglé non plus ce qu'il vous doit, il convient de saisir la justice (lire aussi p. 38).

### CONTACTER SA BANQUE

Si un crédit immobilier est affecté à votre bien locatif, pensez à informer votre banquier. Étudiez le coût d'une baisse ou d'un report des mensualités. «Les contrats prévoient, dans de nombreux cas, la possibilité d'activer des dispositions de modulation ou de report d'échéances. D'ailleurs, les banques ont traité au quotidien, pendant le [premier] confinement et après, de telles demandes d'adaptation temporaire



pour certains de leurs clients, que ce soit en lien avec les souplesses de gestion déjà contenues dans les contrats ou bien afin de trouver une solution personnalisée concernant les situations spécifiques», affirme la Fédération bancaire française. Si votre trésorerie ne vous permet pas de faire face aux impayés, cette solution évite l'effet «boule de neige», qui vous place vous-même en situation de défaut de paiement.

### LE CAS DES LOYERS COMMERCIAUX

Si vous possédez des locaux commerciaux, peut-être êtes-vous également confronté à une situation d'impayé. Si votre locataire exerce une activité économique qui a été touchée par une mesure de fermeture du fait de la crise sanitaire, il a bénéficié d'une sorte «d'immunité» en cas de non-paiement de son loyer du 12 mars au 10 septembre 2020, ainsi qu'entre le 17 octobre 2020 et l'expiration d'un délai de deux mois suivant la date de réouverture de son commerce (ordonnance n° 2020-316 du 25 mars 2020 et loi n° 2020-1379 du 14 novembre 2020). En effet, pendant ces périodes, les entreprises et magasins concernés ne

**Pensez à moduler vos mensualités si vous avez un crédit immobilier**



### TÉMOIGNAGE

**Nathalie** 45 ans, propriétaire d'un studio

**« Dès le premier mois, il m'a fait part de ses difficultés »**

Avant la crise sanitaire, Nicolas, mon locataire, avait déjà eu quelques retards de loyers, mais tout était rentré dans l'ordre. Aussi, en mars 2020, j'ai abordé le confinement avec appréhension. Dès le premier mois, il m'a fait part de ses difficultés: il était au chômage partiel et ne pouvait pas honorer le règlement du loyer. Puis cela s'est aggravé, sa société ayant cessé son activité. Finalement,

grâce à un dialogue continu et au souci mutuel de nos situations respectives, nous sommes parvenus à trouver des solutions. Sa dette locative n'a pas atteint des sommes trop élevées et j'ai pu, chaque mois, payer mon prêt immobilier. Aujourd'hui, Nicolas est toujours au chômage. Toutefois, ses arriérés de loyers sont échelonnés et il bénéficie d'une allocation logement plus importante, que je perçois directement.

### Garantie loyer impayé Visale de l'État

Le strict respect des étapes chronologiques (exemple ci-dessous) permettra de récupérer les sommes dues.

- |   |  |
|---|--|
| → <b>Date d'exigibilité du loyer n° 1:</b> 5 septembre 2021 | → <b>Date de constitution de l'impayé:</b> 6 octobre 2021                                      |
| → <b>Date de survenance de l'impayé:</b> 6 septembre 2021   | → <b>Envoi de mise en demeure par lettre A/R par le bailleur:</b> 21 octobre 2021 au plus tard |
| → <b>Envoi de lettre simple:</b> 16 septembre 2021          | → <b>Déclaration d'impayé à Action Logement:</b> 6 novembre 2021 au plus tard                  |
| → <b>Date d'exigibilité du loyer n° 2:</b> 5 octobre 2021   |  |

→ **Après la déclaration initiale d'impayé de loyer, si le dossier est complet et conforme, le bailleur reçoit une réponse sous 15 jours ouvrés précisant le montant qui lui sera versé.**





## LA MENACE DE L'ACTION EN JUSTICE

Faire immédiatement preuve de fermeté auprès de son locataire et de la personne qui s'est portée caution peut se révéler efficace.

Si vous pensez que la situation d'impayé va perdurer, ou que faire preuve de fermeté peut avoir un effet dissuasif auprès de votre locataire, envoyez sans tarder un commandement de payer. Il s'agit d'une étape cruciale dans le début de la procédure judiciaire.

### L'HUISSIER, UN INTERLOCUTEUR CLÉ

Quand le bail contient une clause résolutoire (ce qui est généralement le cas), le contrat peut être résilié « de plein droit », c'est-à-dire de façon automatique, si le locataire ne règle pas son loyer. D'abord, adressez-lui un commandement de payer par voie d'huissier de justice. Ce document lui indique que s'il ne régularise pas sa situation sous deux mois, il encourt la résiliation du bail. L'acte l'informe également de la possibilité de saisir le juge pour demander un délai de grâce. « Il est rare que le locataire soit vraiment effrayé et qu'il rembourse l'intégralité des sommes dues. En revanche, le commandement envoyé à la personne qui s'est portée caution s'avère souvent plus efficace, constate Xavier Demeuzoy, avocat. D'expérience, il est admis que le locataire ne désire pas mettre en difficulté son garant : il va alors trouver des solutions pour s'acquitter de ses arriérés de loyers, ne souhaitant pas que sa caution décide de payer à sa place pour éviter que la dette locative ne s'aggrave. Dans tous les cas, on assistera à une réaction. »

### SAISINE DU JUGE

À l'issue des deux mois, si le locataire n'a pas payé ce qu'il doit ou n'a effectué qu'un règlement partiel (et s'il n'a pas demandé ou s'est vu accorder du juge des délais pour honorer sa dette), le bailleur seul, ou par l'intermédiaire de son avocat, saisit le juge des contentieux de la protection. L'objectif : faire constater la résiliation du bail, obtenir une autorisation d'expulsion et

**Mieux vaut laisser 6 000 € à son locataire plutôt que d'accumuler 15 000 € d'arriérés de loyers**



Bon à savoir

### Ne cherchez pas à vous rendre justice

Le propriétaire bailleur qui expulse lui-même un locataire tombe sous le coup d'un délit spécifique : il encourt trois ans de prison et 30 000 € d'amende.

une condamnation au paiement des arriérés de loyers. Selon l'encombrement des juridictions, il faut parfois attendre de 6 à 10 mois pour décrocher une audience. Sans compter les éventuels renvois, par exemple si le locataire sollicite tardivement l'aide juridictionnelle. Pendant ce temps, la dette locative s'accroît.

### PROCÉDURE EN EXPULSION

À l'audience, soit le juge accorde au locataire des délais de paiement avec un plan de remboursement de la dette d'une durée maximale de trois ans, soit il prononce la résiliation du bail. Dans ce dernier cas, si l'occupant se maintient dans le logement, vous avez le droit de le faire expulser. Toutefois, même muni d'une décision de justice ordonnant la résiliation du bail et l'expulsion, vous ne pouvez pas encore récupérer la jouissance de votre bien. En effet, vous devez adresser au locataire par voie d'huissier un commandement de quitter les lieux ; il dispose alors de deux mois pour s'en aller. Dans certaines conditions, il peut aussi obtenir du juge un délai supplémentaire. Passé cette période, et à moins que le locataire ne soit parti de son plein gré, l'huissier exécute la décision d'expulsion. L'occupant refuse de sortir ou il est absent ? L'huissier dresse un procès-verbal de tentative d'expulsion et demande au préfet le concours de la force publique. Si ce dernier accepte, la police intervient, accompagnée d'un serrurier, et le locataire fait l'objet d'une expulsion forcée.

### QUAND EXPULSER EST IMPOSSIBLE

Attention ! La trêve hivernale interdit toute expulsion de locataire. Tous les ans, elle court du 1<sup>er</sup> novembre jusqu'au 31 mars de l'année suivante. En 2021, compte tenu du contexte sanitaire, elle a été prolongée et a pris fin le 31 mai 2021. Par ailleurs, il n'est pas rare que le préfet refuse d'accorder le concours des forces de l'ordre ou qu'il ne donne pas suite à la demande de l'huissier dans les deux mois. Vous n'avez alors pas d'autre solution que d'engager la responsabilité de l'État afin d'obtenir une indemnisation (à l'amiable ou en saisissant le tribunal administratif).

### NÉGOCIER POUR MOINS PERDRE

En résumé, l'action en justice est très longue et forcément coûteuse au regard des frais d'huissier, du coût d'un éventuel défenseur... et de l'explosion de la dette



locative. Aussi, un nombre croissant d'avocats qui entament des procédures judiciaires ne les mènent pas jusqu'à leur terme, car ils obtiennent des résultats probants auparavant. À l'instar de M<sup>e</sup> Demeuzoy. « Je ne vais plus au tribunal, je vais au front ! lance-t-il. Mon objectif est que le propriétaire puisse récupérer au plus vite son bien. » La seule solution : transiger. « Mieux vaut être pragmatique et laisser 6 000 € à son locataire, par exemple, plutôt que d'accumuler 15 000 € d'arriérés de loyers, surtout si l'occupant est manifestement insolvable. Je dis systématiquement à mes clients : en négociant, vous perdrez de l'argent, mais moins que si vous maintenez l'action en justice. »

L'idée est alors de lancer la procédure judiciaire avec commandement de payer et assignation en justice, mais de proposer parallèlement une issue plus favorable pour les deux parties. « J'établis un protocole transactionnel qui peut prévoir qu'en contrepartie de la libération de l'habitation le 15 octobre à midi, par exemple, de la remise des clés (je veille à accorder deux mois au locataire pour quitter les lieux) et du versement d'une partie de la dette à hauteur de 2 000 €, le bailleur abandonne le reste de sa créance locative qui s'élève à 5 000 €. Dans le meilleur des cas, l'accord est respecté. À défaut, le protocole devient caduc et je plaide l'affaire au tribunal », détaille l'avocat. Une alternative qui a fait ses preuves et présente un intérêt certain. Elle peut en effet permettre au propriétaire de rentrer en possession de son logement en moins de trois mois et de le remettre en location. De quoi limiter considérablement les frais, et surtout bien des tracas. ♦



### TÉMOIGNAGE

**Mickaël Nogal** Député La République en marche !

### « Il faut réconcilier locataires et propriétaires »

Si l'on veut créer un cercle vertueux, il faut une sécurisation totale du loyer et supprimer tout décalage de trésorerie. Aussi, je préconise que l'agence chargée de l'administration du bien puisse faire signer à son client un nouveau mandat de gestion. Elle s'engagerait à lui verser les loyers, chaque mois, pendant toute la durée du bail, même en cas d'impayés. Les professionnels du secteur ont d'abord été hostiles à ma proposition de loi, mais ils y ont finalement vu leur intérêt. Sur les 6,7 millions de logements du parc locatif privé,

deux tiers sont gérés en direct par les propriétaires, qui préfèrent la location de particulier à particulier. Or, il ressort d'une étude\* que 70% d'entre eux seraient prêts à passer par un agent immobilier s'ils étaient totalement sécurisés contre les impayés et les dégradations. Même s'il n'est pas certain que le calendrier parlementaire permette l'examen de ce texte prochainement, je constate que plusieurs administrateurs de biens se sont déjà emparés de cette idée, tels que Coopimmo, Wizi ou encore Foncia, et cela fonctionne.

\*Étude SeLoger du 3 décembre 2019.