
Les locataires trop souvent victimes des mauvaises pratiques des bailleurs



La ministre du Logement, Cecile Duflot, le 18 juillet 2013. WITT/SIPA

LOGEMENT - Mais ces derniers sont rarement sanctionnés...

La non-restitution de la caution et les travaux abusivement facturés au locataire sont deux des «mauvaises pratiques» des bailleurs qui perdurent en France sans être sanctionnées, selon la Confédération générale du logement (CGL), qui espère des changements avec le projet de loi Duflot bientôt examiné au Parlement.

Dans la 4^e édition de son baromètre annuel sur les plaintes des usagers du logement, publié vendredi, la CGL note qu'en 2012 les problèmes rencontrés dans le secteur locatif ont représenté près des trois quarts (74,02%) de celles-ci, contre 71,04% l'année précédente.

La «principale source de conflit» entre locataires et bailleurs concerne le dépôt de garantie (ou caution), et en particulier la non-restitution de celui-ci par le bailleur, qui représente 15,98% des 2.102 réclamations recensées l'an dernier sur le site internet de la CGL.

Demandes liées aux «troubles de jouissance»

«Cela témoigne de la persistance d'un comportement discutable de certains bailleurs», commente la CGL, qui «souhaite que les pouvoirs publics prennent la mesure du problème et se décident enfin à agir, par exemple sous forme de sanctions, pour que les locataires puissent récupérer leur dépôt de garantie, sans avoir à saisir un juge».

Examiné en première lecture à partir de mardi à l'Assemblée, le projet de loi pour l'Accès au logement et un urbanisme rénové (Alur) prévoit de créer d'ici au 1er janvier 2016 une garantie universelle des loyers, publique et obligatoire, sur l'ensemble du parc privé, qui doit protéger les propriétaires des impayés et se substituer à la caution.

«Mais cette loi ne soulève pas l'enthousiasme: malgré quelques avancées, elle ne fait que maintenir une décennie de reculs des droits des locataires», a déclaré à l'AFP le président de la CGL Michel Fréchet.

Deuxième motif de griefs des locataires, les demandes relatives aux «troubles de jouissance» d'un logement, elles aussi en hausse (15,41% des plaintes l'an dernier contre 13,32% en 2011), sont «majoritairement liées à des soucis d'insalubrité et d'humidité, en grande partie dues à un mauvais entretien des lieux par le bailleur».

Défaut d'isolation thermique des murs et fenêtres, ou encore mauvais fonctionnement du système de chauffage, témoignent ainsi de la mise en location de biens «dans un état médiocre, et ce malgré des prix élevés», rapporte la CGL, pointant «l'anormale passivité des pouvoirs publics devant ce phénomène».

Désaccords entre les propriétaires et les locataires sur de nombreux points

Eux aussi en hausse, les désaccords entre propriétaires et locataires concernant les réparations et travaux, qui a motivé 9,23% des plaintes des usagers du logement (7,63% en 2011).

«Trop souvent les bailleurs répercutent sur les locataires, en toute illégalité, le paiement d'interventions de professionnels qui ne sont pas à leur charge», déplore la confédération.

Autre pratique abusive courante mais «stable» et totalement illégale, poursuit la CGL, «les régularisations tardives de charges locatives, qui se font quelquefois deux ans ou trois ans plus tard», rendant le locataire «redevable d'une somme souvent importante», alors qu'elles doivent être effectuées «dans l'année qui suit».

Enfin, les désaccords concernant l'état des lieux ont plus que doublé, certains propriétaires étant portés à «surestimer l'état de leur bien» à l'arrivée du locataire, pour consigner «tout ce qui paraît anormal » à son départ. «Ce procédé permet ainsi de refaire totalement ou en partie un appartement aux frais du locataire sortant», rapporte la CGL.