

Le dépôt de garantie, 1ère source de conflit entre propriétaires et locataires



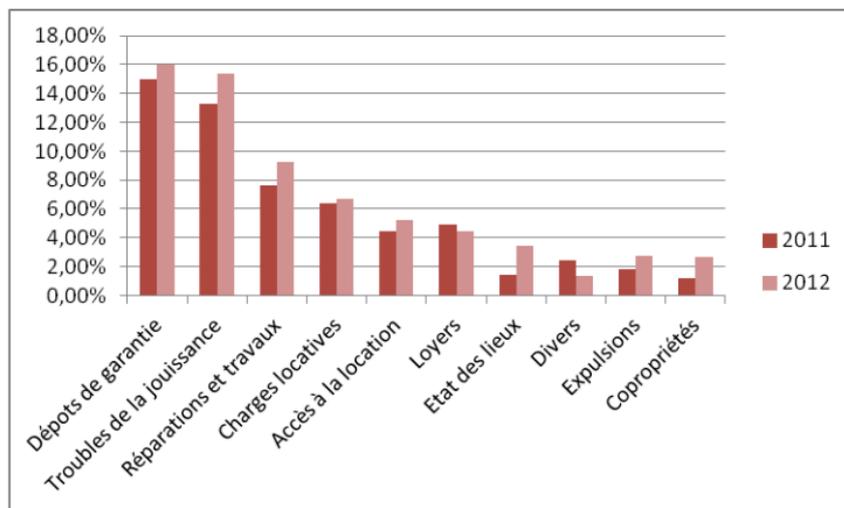
La Confédération Générale du Logement (CGL) propose à travers son baromètre 2012 une photographie précise des besoins et problèmes que peuvent rencontrer les locataires et propriétaires. Alors que le projet de loi ALUR est en plein chantier, cette enquête apporte un nouvel éclairage sur les problématiques rencontrées par les usagers du logement.

La principale source de conflit concerne le dépôt de garantie, notamment la non-restitution par le bailleur, qui représente 15,98% des demandes. Depuis plusieurs années, la CGL observe une augmentation des dérives, témoin d'un comportement discutable de certains bailleurs. Des sanctions permettraient aux locataires de récupérer leur dépôt de garantie, sans avoir à saisir un juge, propose la CGL.

Les demandes relatives aux « troubles de jouissance » ont également augmenté, passant de 13,32% en 2011 à 15,41% en 2012. Une nette augmentation des revendications majoritairement liées à des soucis d'insalubrité et d'humidité, en grande partie dues à un mauvais entretien des lieux par le bailleur : mauvaise isolation thermique des murs et fenêtres, mauvais fonctionnement du système de chauffage. Des biens d'état médiocre et aux prix élevés sont hélas toujours mis à la location.

Frais de travaux imputés au locataire

Le baromètre révèle également une hausse des désagréments liés aux « réparations et travaux », qui regroupe les désaccords entre le propriétaire et le locataire notamment sur celui qui doit s'acquitter du montant de la facture (interventions de professionnels tels qu'électriciens, plombiers chauffagistes ou simples travaux de peinture). Trop souvent les bailleurs répercutent sur les locataires, en toute illégalité, le paiement d'interventions de professionnels qui ne sont pas à leur charge.



Les réclamations portant sur les « charges locatives » restent globalement stables. Les demandes concernent en général les régularisations de charges sur les 5 dernières années. Une pratique courante, le locataire est alors redevable d'une somme souvent importante. Les régularisations tardives de charges locatives (qui se font quelquefois deux ans ou trois ans plus tard) sont illégales. Une régularisation de charges doit se faire dans l'année qui suit.

Désaccords sur l'état des lieux

Les demandes qui concernent « l'état des lieux » ont plus que doublé. Ces plaintes concernent les désaccords entre propriétaires et locataires sur l'état général du bien et les frais de réparations engendrés lors de l'état des lieux de sortie d'un locataire. Enfin une thématique a récemment fait son apparition dans le classement de la CGL : les problématiques des « expulsions » regroupant les demandes d'aides suite à des impayés de loyer.

La Confédération Générale du Logement (CGL) recense et classe depuis 4 ans les demandes d'informations et les réclamations des personnes qui contactent par email son siège national. Depuis 2009, ce sont près de 10 000 courriers qui ont été classés et répertoriés par thèmes.

L.P