

Les trois abus dont sont victimes les locataires de la part des bailleurs

Le rapport annuel de la Confédération générale du logement fait état de plusieurs "mauvaises pratiques" qui perdurent.



La non restitution de la caution représente 15,98% des 2 102 réclamations recensées en 2012 sur le site internet de la Confédération générale du logement. (JAUBERT / SIPA) Par Francetv info avec AFP

Cautions non restituées, travaux abusivement facturés, désaccords sur l'état des lieux... Ce sont quelques-unes des "mauvaises pratiques" des bailleurs à l'égard de leurs locataires, selon la Confédération générale du logement (CGL), qui publie la quatrième édition de son baromètre annuel sur les plaintes des usagers du logement, vendredi 6 septembre.

La non restitution de la caution

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.

Les désaccords concernant l'état des lieux ont ainsi plus que doublé en un an, 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.

Les travaux facturés abusivement

Eux aussi en hausse, les désaccords entre propriétaires et locataires concernant les réparations et travaux, qui ont 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.

L'insalubrité des logements

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.

La CGL *"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 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.