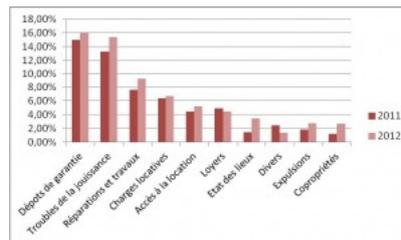


Le 4ème baromètre de la CGL pointe les mauvaises pratiques dont se plaignent les usagers du logements



Alors que le projet de loi ALUR est en plein chantier le baromètre de la Confédération Générale du Logement (CGL) apporte un nouvel éclairage sur les problématiques rencontrées par les usagers du logement.

Depuis 4 ans, la Confédération Générale du Logement (CGL) recense et classe 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 permettant à la CGL d'avoir une photographie précise des besoins et des problèmes que peuvent rencontrer les consommateurs année après année, et ainsi aiguiller encore plus précisément l'association dans sa politique d'aide au consommateurs face aux pouvoirs publics et aux professionnels

Les problématiques du secteur du locatif représentent encore la majorité des demandes avec 74,02%, un chiffre en hausse par rapport à 2011 (71,04%).

Non restitution du dépôt de garantie

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. Cela témoigne de la persistance d'un comportement discutable de certains bailleurs. 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.

Troubles de jouissance

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. Cela témoigne de l'existence de biens mis à la location dans un état médiocre et ce malgré des prix élevés. La CGL déplore l'anormale passivité des pouvoirs publics devant ce phénomène.

Réparations et travaux

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.

Charges locatives

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. C'est pourquoi la CGL demande que les régularisations de charges qui se font au-delà d'une année, c'est-à-dire 2 ans, 3 ans ou plus après le 31 décembre d'une année donnée, ne puissent donner lieu à aucun remboursement par le locataire si celui-ci s'avérait être le débiteur du bailleur

Etat 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. Ce thème est régulièrement présent dans le baromètre annuel de la CGL. Il montre la persistance de comportements qui visent à surestimer l'état d'un bien lorsqu'un locataire arrive dans les lieux et à noter tout ce qui paraît « anormal » lorsque le locataire quitte la location. Ce procédé permet ainsi de refaire totalement ou en partie un appartement aux frais du locataire sortant.

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.

Les problématiques récurrentes, comme le dépôt de garantie, les troubles de jouissance, les réparations et travaux, ou les charges locatives montrent la persistance de mauvaises pratiques de la part des professionnels qui ne sont pas légiférées. Dans ces domaines comme dans d'autres, la CGL souhaite que les pouvoirs publics passent aux actes et fassent cesser ces pratiques. La refonte actuelle de la législation sur le logement pourrait être l'occasion de mettre fin à ces dérives. ©LeFilDeLimmo/BazikPress

Créée à l'initiative de l'Abbé Pierre suite à l'appel de 1954, la Confédération Générale du Logement (CGL), est une association indépendante agréée, pour la défense des consommateurs, et spécialisée dans le domaine du logement. Acteur incontournable du marché de l'immobilier, la CGL intervient sur de nombreux aspects et s'adresse à l'ensemble des usagers du logement : locataires, accédants à la propriété, copropriétaires, personnes en

difficulté. Le Président de la CGL, Michel Fréchet et les nombreux juristes qui la composent, interviennent régulièrement sur diverses problématiques relatives au logement. Pour plus d'informations, consultez : <http://www.lacql.fr/>