

Immobilier

[Patrimoine](#) [Immobilier](#) [Actualités](#)

Location : hausse des pratiques abusives des bailleurs

Par Anne-Sophie Vion | 11/09 | 17:43 | 2commentaires

La Confédération générale du logement (CGL) a dévoilé la nouvelle édition de son baromètre annuel sur les plaintes des usagers du logement. Les désaccords sont en hausse sur de nombreux points.



AFP

Alors que le projet de loi Alur (accès au logement et un urbanisme rénové) est en débat au parlement, le baromètre annuel sur les plaintes des usagers du logement, publié par la Confédération générale du logement (CGL), témoigne d'une hausse des pratiques abusives dans de nombreux domaines liés aux rapports entre bailleurs et locataires. De quoi amener de l'eau au moulin de ceux qui défendent une intervention de l'Etat pour mieux réguler ce marché. Les dérives sont nombreuses. Récemment encore les contrats de location de logement meublé non saisonnier ont été épinglés par la Commission des clauses abusives.

Depuis 2009, le baromètre de la CGL répertorie près de 10.000 demandes d'information et de réclamations de consommateurs concernant différents thèmes liés au logement (locatif, accession, propriété individuelle, copropriété) mais également à la consommation généraliste. Selon la CGL, « *les problématiques du secteur locatif représentent en 2012 encore la majorité des demandes (74,02 %), en progression de plus de 4 % par rapport à 2011 (71,04 %).* »

La non-restitution du dépôt de garantie au cœur des conflits

La non-restitution par le bailleur du dépôt de garantie (15,98 % des demandes) est la source principale de conflit entre le locataire et le propriétaire-bailleur. La CGL dénonce l'augmentation des dérives de certains bailleurs depuis de nombreuses années. L'organisme en appelle à l'intervention des pouvoirs publics, « *par exemple sous forme de sanctions, pour que les locataires puissent récupérer leur dépôt de garantie, sans avoir à saisir un juge.* »

Les réclamations liées aux « troubles de jouissance » sont également en forte croissance. Elles sont passées de 13,32 % en 2011 à 15,41 % en 2012. Des soucis d'insalubrité et d'humidité, liés à une mauvaise isolation thermique des murs et des fenêtres et à un mauvais fonctionnement du système de chauffage, pour des biens par ailleurs loués à des prix élevés, sont au cœur des revendications. Ces troubles sont « *en grande partie dues à un mauvais entretien des lieux par le bailleurs* » fustige la CGL qui déplore « *l'anormale passivité des pouvoirs publics devant ce phénomène.* »

Le baromètre dévoile également une augmentation des désagréments relatifs aux réparations et travaux. Les désaccords entre le propriétaire et le locataire portent notamment sur celui qui doit s'acquitter du montant de la facture dans le cas d'interventions de professionnels (électriciens, plombiers, chauffagistes ou peintres). « *Trop souvent, les bailleurs répercutent sur les locataires, en toute illégalité, le paiement d'interventions de professionnels qui ne sont pas à leur charge* », note ainsi le baromètre.

Régularisations tardives de charges illégales

Les réclamations au sujet des charges locatives restent globalement stables. Le point de friction concerne en général les régularisations de charges sur les cinq dernières années, une pratique courante. Or, rappelle la CGL, « *les régularisations tardives de charges locatives, qui se font quelquefois deux ans ou trois ans plus tard, sont illégales. Elles doivent se faire dans l'année qui suit.* »

Sans surprise le volet « état des lieux », qui réunit les plaintes concernant l'état général du bien et les frais de réparations engendrés lors de l'état des lieux de sortie d'un locataire, est régulièrement présent dans le baromètre annuel. Entre 2011 et 2012, les demandes ont même plus que doublé. Des bailleurs continuent « *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, s'indigne la CGL Ce procédé permet ainsi de refaire totalement ou en partie un appartement aux frais du locataire sortant.* »