

Les pièges tendus aux locataires (article paru dans l'édition du Monde du 19.09.04)

### **Soucieux de se prémunir contre les impayés, certains propriétaires, qui profitent de la pénurie, multiplient des précautions, souvent illégales**

Le manque de logements à louer favorise l'émergence de pratiques contestables de la part de quelques bailleurs et agents immobiliers, comme l'a pointé l'Agence départementale d'information sur le logement (ADIL) de Paris, dans son rapport de juin 2004.

#### LES VENDEURS DE LISTES

On les croyait disparus, mais la pénurie les fait revenir. Ils s'appellent Loc'a, Logeka ou encore Panor'Immo. Ces intermédiaires réclament de 120 à 170 euros en échange de la mise à disposition de listes de biens à louer. Ils ne promettent pas des locations entre particuliers ni des listes exclusives, mais leurs propositions se révèlent très souvent périmées et les biens inadaptés ou même inexistants. Leurs services téléphoniques sont régulièrement saturés et difficiles à joindre.

La réglementation : l'activité de ces intermédiaires est réglementée depuis le 1er janvier 1995. La loi prévoit un contrat écrit obligatoire précisant, entre autres, les caractéristiques du bien recherché et les conditions de remboursement dans le cas où la prestation n'est pas exécutée.

Dans la pratique, les consommateurs n'arrivent que très difficilement à démontrer les manquements du prestataire et à se faire rembourser. La loi Hoguet, qui réglemente l'activité des agents immobiliers, récemment modifiée, renforce la protection des consommateurs et interdit désormais, dans son article 6, tout versement d'argent avant la communication de la liste.

Que faire ? Après avoir envoyé au marchand de listes une lettre recommandée rappelant la loi, porter plainte auprès de la direction de la concurrence, de la consommation et de la répression des fraudes (DGCCRF).

#### LES QUESTIONNAIRES

Les propriétaires redoutent l'insolvabilité des locataires et multiplient les investigations pour mesurer le risque d'impayé. Les assurances contre les loyers impayés ne jouent que si toutes les précautions ont été prises à l'entrée dans les lieux. Cependant, certaines investigations sont prohibées.

La réglementation : la loi, depuis le 17 janvier 2002, interdit de demander une photographie d'identité, une carte d'assuré social, une copie de relevé du compte bancaire ou postal ou une attestation de bonne tenue du compte bancaire. De plus, les banques n'ont pas, en vertu du secret bancaire, le droit de communiquer des informations sur leurs clients. Un bailleur ne peut pas non plus exiger que la personne qui se porte caution soit de nationalité française, mais il a le droit de s'assurer qu'elle réside en France et y perçoit des revenus. Enfin, le refus de louer pour des raisons discriminatoires (origine, religion, syndicale, handicap, orientation sexuelle...) est sanctionné.

Que faire ? En cas de discrimination avérée, saisir la commission départementale d'accès à la citoyenneté ou porter plainte en prenant appui sur les associations antiracistes ou de locataires. Le service public de lutte contre les discriminations informe par téléphone (114, numéro gratuit) et Internet (114.com).

#### LE BAIL AU NOM DES PARENTS

Soucieux de se prémunir contre les impayés, certains gérants ou propriétaires demandent aux parents du candidat à la location d'être locataires en titre, avec leur nom porté au bail. Ils ne peuvent donc pas, dans ce cas, limiter le montant et la durée de leur engagement, comme ils pourraient le faire en se

portant simplement caution. Autre problème : cette solution prive le jeune d'allocation logement, attribuée sous conditions de ressources.

La réglementation : tout locataire ou colocataire a l'obligation de payer l'intégralité du loyer et des charges. Une contrainte plus forte et incontestable qu'un acte de caution, toujours susceptible d'annulation à la moindre erreur formelle ou si l'engagement est jugé disproportionné par rapport aux ressources de la personne caution. Autre avantage pour le bailleur : l'addition des revenus de tous les locataires mentionnés au bail permet, en outre, de satisfaire à la condition de ressources, souvent imposée par les assureurs de loyers impayés, c'est à dire un revenu représentant trois ou quatre fois le montant de la quittance.

Que faire ? Proposer au bailleur de recourir au Locapass, qui offre gratuitement, outre l'avance du dépôt de garantie, le remboursement des loyers impayés pendant dix-huit mois sur un bail de trois ans. Il peut être obtenu auprès des organismes collecteurs du 1 % logement. Il est toutefois réservé aux salariés des entreprises privées cotisantes, aux jeunes de moins de 30 ans et aux étudiants boursiers. Par ailleurs, pour les bénéficiaires de l'allocation logement, demander à ce qu'elle soit versée directement, en tiers payant, au bailleur, par les Caisses d'allocations familiales.

### LA CAUTION BANCAIRE

Un locataire non salarié ou celui qui n'a pas autour de lui une personne qui pourrait se porter caution se voit parfois réclamer un cautionnement bancaire. Il s'agit d'une somme importante, représentant un ou deux ans de loyers, bloquée sur un compte bancaire durant toute la durée du bail. Le locataire doit non seulement consentir une avance d'argent, en plus du dépôt de garantie de deux mois, mais la banque lui facture des frais de gestion sans pour autant rémunérer la somme ainsi bloquée.

La réglementation : cette pratique n'est pas illégale et a même été validée (cour d'appel de Paris, chambre B, 13 octobre 1995, Garguillo/Parigest).

Que faire ? Négocier le plus petit dépôt bloqué possible et demander à la banque qu'il soit rémunéré. Le gouvernement envisage de créer un fonds de garantie qui pourra peut-être pallier ce montage financier pénalisant.

### LES FRAIS D'ÉTAT DES LIEUX

Nombre de gestionnaires facturent aux locataires des frais d'état des lieux de 65 à 110 euros. Cette pratique est illégale.

La réglementation : la loi du 6 juillet 1989 (article 3) impose que soit dressé un état des lieux à l'arrivée et au départ du locataire. Mais ce dernier doit être établi contradictoirement et gratuitement. Le recours à un huissier n'est justifié qu'en cas d'échec d'une tentative d'état des lieux contradictoire. La rémunération de l'huissier est réglementée (114,5 euros en 2004) et doit être partagée par moitié entre propriétaire et locataire.

Que faire ? Réclamer au bailleur ou au gérant le remboursement puis, en cas de refus, saisir la commission de conciliation des rapports locatifs du département qui siège en préfecture.

Isabelle Rey-Lefebvre