



LES DERNIERES CONSTATATIONS DE L'ADIL 75 SUR LES PRATIQUES ABUSIVES



ASSOCIATION DEPARTEMENTALE D'INFORMATION SUR LE LOGEMENT

46 bis, boulevard Edgar Quinet – 75014 Paris

Tel 01 42 79 50 34 – Fax 01 42 79 83 93

Association régie par la loi de 1901 – Agréée par l'ANIL

N° SIRET 315 483 727 00048 – CODE APE 913E

www.adil75.org - [email: contact@adil75.org](mailto:contact@adil75.org)

Juin 2007

S O M M A I R E

1 – Les pratiques à l'encontre des locataires	p.5
2 – Les pratiques à l'encontre des bailleurs	p.14
3 – Les pratiques à l'encontre des copropriétaires	p.16
Annexes	p.18

En 2004, nous avons mené une étude sur les pratiques contestables du droit immobilier. Ces pratiques, à la limite de la légalité, étaient observées par les conseillers de l'ADIL 75 dans le domaine du locatif, de la copropriété et de l'accession.

Nous les avons recensées et vous en avons fait part. Nous ne pouvions que manifester notre impuissance sur des méthodes qui ne pouvaient être sanctionnées aussi dommageables soient-elles.

Deux ans après, nous avons souhaité dresser un nouvel état des lieux afin d'évaluer l'évolution des dysfonctionnements déjà soulignés et mettre en relief les nouvelles dérives.

Avant d'aborder cette étude, nous vous rappelons ce que nous entendons par dérives sachant que les illégalités seront peu évoquées dans cette analyse. Sont illégales les violations des prescriptions prévues par la loi ou par la jurisprudence. Celles-ci sont sanctionnées par les tribunaux. En revanche, si les dérives sont dommageables, elles ne sont pas toutes contraires à la lettre de la loi. Le juge ne peut alors les sanctionner.

Il n'est pas toujours évident de tracer la limite entre les pratiques illégales pouvant être sanctionnées par les tribunaux et celles y échappant.

Toutefois, nous avons intégré dans le champ de cette étude des pratiques sanctionnées par la loi pour lesquelles les justiciables (propriétaires, locataires, copropriétaires) font très peu valoir leurs droits.

Ces pratiques sont subies faute d'un réel équilibre dans les rapports locataires/propriétaires.

L'objectif poursuivi est d'alerter tant le public dans le cadre de notre action de prévention que les acteurs du logement dans le cadre de notre mission de remontée d'information.

Ce bilan est établi à partir des consultations de nos juristes. Prenant la forme d'un inventaire thématique, il reflète avant tout une expérience de terrain. Cet inventaire est articulé comme suit :

- 1 – Pratiques à l'encontre des locataires*
- 2 - Pratiques à l'encontre des bailleurs*
- 3 -Pratiques à l'encontre des copropriétaires*

LES PRATIQUES A L'ENCONTRE DES LOCATAIRES

L'identité du bailleur

Connaître l'identité des deux parties à un contrat paraît évident et pourtant persiste une pratique qui ne privilégie pas la transparence, et qui entrave la résolution rapide de problèmes locatifs. Cette dérive pèse sur nombre de relations bailleur-locataire.

En effet, lorsque le bien est confié en gestion à une agence, il arrive que les coordonnées complètes du propriétaire, nom et domicile n'apparaissent pas sur le contrat de location.

Au locataire qui recherche cette information, il est souvent répondu que son seul contact est le gérant, représentant du propriétaire. Or, mentionner les coordonnées du mandataire ne dispense pas d'indiquer celles du bailleur.

Il s'agit d'une mention obligatoire du bail qui doit préciser "le nom ou la dénomination du bailleur *et* son domicile ou son siège social *ainsi que* (et non "ou"), le cas échéant, ceux de son mandataire" (art. 3, loi du 6 juillet 1989 modifiée par la loi du 21 juillet 1994).

Certes, la gestion courante revient à l'agence, mais avoir deux interlocuteurs au lieu d'un seul peut être utile pour la bonne circulation des informations.

Pour les "petits" litiges, fréquents sur les réparations, les charges ou le dépôt de garantie, le locataire pourra ainsi tenter de concilier directement avec son bailleur ; voire saisir la Commission Départementale de Conciliation devant laquelle la présence effective des parties est systématiquement recherchée et encouragée, même si la représentation est permise.

Enfin, sur le terrain de la procédure, notamment la saisine simplifiée du juge, il sera indispensable de connaître l'identité du bailleur. La demande ne peut être formulée à l'encontre de l'agence.

Surface erronée

La surface annoncée au locataire, souvent verbalement, est approximative.

Il est rare que le bail stipule la surface du logement. Alors que lors de la vente d'un lot de copropriété, la surface doit obligatoirement être précisée, il n'y a pas la même contrainte pour le bailleur. Nous citons en annexe un exemple où la surface annoncée était de 110 m² pour une surface réelle de 100 m².

Parfois, la surface est mentionnée dans une petite annonce ; nous disposons alors de recours au titre de la publicité mensongère.

En l'absence de texte en la matière, il faudrait démontrer devant le tribunal, une erreur sur l'objet de la chose louée. La preuve de celle-ci est difficile, elle suppose que le locataire s'est engagé dans le contrat, la surface annoncée ayant été déterminante dans son intention de louer ce logement. Or, c'est souvent le nombre de pièces principales qui compte dans l'esprit du candidat à la location.

Discrimination : une application mitigée parfois même détournée de la loi de modernisation sociale

Créé par la loi du 17 janvier 2002, un article 22-2 est venu renforcer la loi du 6 juillet 1989 pour proscrire "toute demande de pièces pouvant être utilisées à d'autres fins que l'appréciation de la solvabilité du candidat locataire, notamment discriminatoires".

Rappelons que la loi DALO (Droit au logement opposable du 5 mars 2007) complète ce dispositif. Désormais, l'entrée dans un logement ne peut être conditionnée à la production de certains justificatifs : photographie d'identité (sauf celle de la pièce d'identité), carte d'assuré social, copie d'un relevé de compte bancaire ou postal, attestation de bonne tenue de compte ou d'absence de crédit en cours, autorisation de prélèvement automatique, jugement de divorce, attestation du précédent bailleur ou de l'employeur, contrat de mariage, certificat de concubinage (PACS non mentionné), chèque de réservation du logement, dossier médical, extrait du casier judiciaire, production de plus de deux bilans pour les travailleurs indépendants. Par ailleurs en l'absence de dépôt de garantie ou de garantie autonome (exemple d'un Loca-Pass), il est interdit de déposer sur un compte bloqué une somme d'argent supérieure à 2 mois de loyer en principal.

Avant la publication de ces textes, nous rencontrions, lors des entretiens relatifs à la recherche d'un logement, des consultants qui étaient victimes indéniablement de discriminations.

Lors de notre participation à des réunions et colloques, nous ne manquions pas de faire part de ce constat afin d'alerter nos interlocuteurs concernés par ce problème.

Depuis janvier 2002, nous avons constaté une baisse très nette des plaintes à caractère discriminatoire. Cependant, force est de constater que certains bailleurs pratiquent encore de manière indirecte, une sélection en obtenant malgré tout, les informations prohibées. En effet, le texte est contourné facilement par l'exigence des bulletins de salaire des derniers mois qui font apparaître les numéros de sécurité sociale et de compte bancaire.

Autre détournement possible du texte particulièrement pernicieux donc inquiétant : celui qui consiste à laisser libre le locataire de constituer son dossier de demande. Il est bien évident que le candidat locataire va transmettre le maximum de renseignements, même ceux prohibés, par les textes afin de mettre toutes les chances de son côté.

Les locations verbales non déclarées

Par définition, on ne peut connaître le nombre de ces locations effectuées sans bail ni quittances, ni déclaration fiscale.

Nous rencontrons parfois ces locataires de "l'ombre", d'autant plus démunis qu'ils ne peuvent percevoir les aides au logement, à défaut d'attestation remplie par le propriétaire. L'occupant peut justifier de son domicile par la production d'attestations d'assurance, d'abonnement EDF, GDF... mais non de son titre locatif, même s'il a payé un loyer depuis des années.

Le litige naît souvent lorsque le locataire veut faire valoir ses droits à une allocation logement compte tenu de ses ressources, à la réparation d'un équipement ou bien lorsque le propriétaire veut mettre fin à cette occupation qu'il va bien souvent qualifier d'hébergement.

Pratiques contestables qui renvoient ces occupants à leur précarité. A défaut de prouver l'existence d'une location, plaider des délais de maintien devant le juge restera souvent la seule possibilité, en cas de reprise du logement.

Frais mis à la charge du locataire

Frais d'état des lieux

Lors de notre analyse des pratiques abusives en 2004, nous constatons que les états des lieux n'étaient pas toujours gratuits pour le locataire.

Désormais, la loi a tranché. L'article 4 de la loi du 6 juillet 1989 (modifié par la loi du 13 juillet 2006) prévoit expressément que les frais d'état des lieux ne font pas partie des honoraires que le professionnel peut réclamer au locataire.

Ainsi la pratique qui consistait à réclamer au locataire les frais relatifs à l'état des lieux pourra à l'avenir être sanctionnée en référence à une disposition légale.

Article 4 loi 6 juillet 1989 : est réputée non écrite toute clause : ...j) qui impose au locataire la facturation de l'état des lieux dès lors que celui-ci n'est pas établi par un huissier de justice dans le cas prévu par l'article 3.

Frais de quittance

Les frais de quittance ont été largement évoqués dans notre précédent rapport.

Le législateur a mis fin à ces facturations abusives dans le cadre de la loi Engagement National pour le Logement (article 4 de la loi du 6 juillet 1989). Depuis le 13 juillet 2006, la quittance doit être adressée gratuitement, puisque aucun frais de timbre ou de correspondance ne doit plus apparaître.

Si le contrat de location passe outre ces interdictions, il s'agira de clauses non écrites rendues inopposables à son titulaire. Le principe de la gratuité de la quittance paraît clair mais des dérives persistent sur la facturation des frais de relance ou d'expédition.

Il semble que certains professionnels cherchent, malgré tout, à contourner la nouvelle interdiction en établissant des attestations de loyers. Ces attestations sont facturées au locataire qui doit joindre un justificatif de loyer à sa demande d'allocation logement. L'envoi d'une quittance gratuite devrait pourtant suffire.

En toute état de cause, nous retrouvons aujourd'hui de nombreuses facturations intitulées "frais administratifs" ou "frais de dossier".

Les frais de dossier trop souvent invoqués correspondent à une somme forfaitaire acquittée mensuellement, justifiée selon le professionnel par son intervention dans la gestion du logement. On peut avancer que ces dépenses, ne figurant pas dans la liste des charges (décret 26 août 1987), doivent normalement faire partie des honoraires au titre du mandat de gestion facturé au bailleur.

Frais de rédaction lors de la reconduction du bail

Nous rencontrons assez fréquemment des locataires surpris de recevoir la facturation de frais de rédaction de bail lors du renouvellement de leur contrat.

Ils estiment que la remise d'un nouveau bail renouvelé identique à celui du contrat initial (sauf modification du prix révisé à la suite des indexations annuelles) ne justifie pas le paiement d'une prestation déjà remplie lors de l'entrée dans les lieux, d'autant plus, que le montant réclamé est souvent exorbitant eu égard à la prestation fournie (souvent un formulaire type d'une librairie spécialisée).

L'article 5 de la loi du 6 juillet 1989 dispose que : "la rémunération des personnes qui se livrent ou prêtent leur concours à l'établissement d'un acte de location d'un immeuble appartenant à autrui tel que défini à l'article 2 est partagée par moitié entre le bailleur et le locataire".

L'application de cet article nécessite "un acte de location". Or, à l'expiration du contrat initial, deux cas peuvent se présenter : soit un renouvellement avec proposition d'un contrat avec de nouvelles conditions (proposition d'un loyer conforme aux loyers du voisinage art 17c...), soit les parties n'éprouvent pas la nécessité de conclure un nouveau contrat et laissent opérer l'article 10 de la loi du 6 juillet 1989 selon lequel à l'expiration du terme, le bail se renouvelle par tacite reconduction.

L'imputation des frais de rédaction diffère suivant que l'un se trouve dans l'hypothèse d'un renouvellement ou d'une reconduction tacite :

En cas de renouvellement du bail, l'administrateur de biens peut demander une rémunération qui sera partagée par moitié (RM JO AN : 5.09.94).

En revanche, en cas de reconduction, il n'y a pas lieu à rémunération (RM JO AN du 13.06.94).

Les charges

Conformément à l'article 23 de la loi du 6 juillet 1989, les charges sont généralement l'objet de provisions versées mensuellement. Elles doivent donner lieu, au moins une fois par an, à une régularisation sur la base des dépenses réelles. Un mois avant, le bailleur doit communiquer à son locataire, le décompte par nature de charges ainsi que dans les immeubles collectifs, le mode de répartition.

La demande de provisions est justifiée par les résultats antérieurs. Dans un immeuble en copropriété, le budget prévisionnel doit aussi être pris en compte.

Des régularisations tardives de charges

Certains bailleurs n'opèrent pas les demandes de reliquat de charges annuellement mais avec retard, parfois à la limite de la prescription de 5 ans. Ces rappels de charges portent donc sur plusieurs années (l'article 2277 du Code Civil prescrit par cinq ans les actions en paiement des charges au même titre que les loyers) et occasionnent pour le locataire, de réelles difficultés de paiement.

La pratique n'est donc pas illégale, mais génère bon nombre de mauvaises surprises pour les locataires.

Peut-être serait-il bon d'intégrer le rappel de la prescription quinquennale dans le contenu même de la loi du 6 juillet 1989 (article 23).

Des provisions sous-estimées

Nous vous avons fait part dans l'étude précédente des minoration volontaires des provisions sur charges. Ce procédé rendait attractif les logements dont le loyer principal proposé demeurait élevé. Il perdure aujourd'hui.

Le coût du logement s'en trouve augmenté de manière conséquente et peut être encore plus difficile à supporter pour le locataire qui n'avait pas provisionné de telles sommes.

Des décomptes sommaires et des libellés ambigus

Pour les régularisations de charges, nous nous trouvons très souvent confrontés à l'impossibilité d'exercer un examen rigoureux. La présentation trop sommaire des décomptes ne nous permet pas de déterminer la quote part des charges qui incombent au bailleur ou au preneur.

Nous constatons fréquemment que le décompte mentionne des rubriques vagues, en référence à l'entretien de l'immeuble, à l'ascenseur, à l'électricité... Les bailleurs pensent ainsi répondre aux exigences légales alors que le locataire est dans l'impossibilité de vérifier le bien fondé de la demande. Il en résulte des désaccords, le locataire refusant de payer ou s'apercevant tardivement d'erreurs, qu'il souhaite pouvoir rattraper.

Une division de rubriques en sous-catégories faciliterait l'identification des charges locatives et éviterait des litiges.

Rétention totale ou partielle du dépôt de garantie dans l'attente de la régularisation des charges

Nos statistiques font apparaître depuis plusieurs années, une demande importante de consultations relatives à la restitution du dépôt de garantie.

Lorsqu'un dépôt de garantie a été demandé, il doit être restitué dans un délai maximum de deux mois à compter de la remise des clés (art 22, al.3).

Le propriétaire est en droit de retenir les sommes qui restent dues par son locataire qui n'aurait pas exécuté ses obligations locatives. La créance du bailleur peut être constituée par des réparations locatives mais également par des arriérés de loyers ou de charges.

En tout état de cause, ces sommes doivent être dûment justifiées (art. 22 al.3).

Jusqu'à la loi SRU du 13 décembre 2000, les charges de copropriété étaient fréquemment appelées tous les trimestres pour leur montant réel. Cette pratique permettait une régularisation des charges locatives en cours d'année et au plus près de la date de départ du locataire. Désormais, la loi impose que les charges de copropriété soient acquittées sur la base

d'un budget prévisionnel, régularisé après clôture de l'exercice et approbation des comptes par l'assemblée générale de copropriété.

Quelles sont les incidences sur le bail ?

La plupart du temps, les copropriétaires ne disposent pas au moment du départ de leur locataire et même à l'intérieur du délai de deux mois prévu pour la restitution du dépôt de garantie, de l'ensemble des justificatifs des charges locatives prévues par l'article 23 de la loi du 6 juillet 1999.

Faute d'avoir reçu la régularisation des charges de copropriété, ils n'opèrent pas de prorata temporis mais retiennent la globalité des provisions restant à courir au titre de l'exercice dans l'attente de l'arrêté des comptes.

Les locataires considèrent cette rétention comme abusive car le bailleur pourrait très bien apprécier, par rapport aux années précédentes, la part des charges susceptibles d'être réclamée en sus pour la période écoulée.

Une réponse ministérielle du 16 mars 2004 a préconisé une retenue partielle. De plus en plus de tribunaux admettent que le bailleur restitue au locataire sortant 75 % à 80 % du dépôt de garantie et ne rembourse le solde dû, sans intérêt, qu'après la régularisation annuelle.

La remise des clés

Que penser de nombreuses situations, évoquées auprès de nos conseillers, empêchant le locataire qui déménage de procéder à l'état des lieux et de remettre les clés pour l'unique raison que l'agence est fermée pour congés annuels ?

Bien entendu les articles 12 et 15 de la loi du 6 juillet 1989 prévoient que le locataire peut donner congé à tout moment moyennant le respect du préavis légal (entre un et trois mois).

Certaines agences font figurer l'interdiction de donner congé pour une période précise. Le locataire peut alors se prévaloir des dispositions légales pour imposer son départ (recours à huissier).

Dans la plupart des cas rencontrés, voulant quelques jours avant son départ prendre rendez-vous, le locataire a trouvé porte close et n'a pu remettre les clés.

Bien entendu rien ne justifie qu'il supporte les conséquences d'une telle organisation mais il faudra aller devant le tribunal pour faire apprécier le préjudice (hypothèse où le gérant considère que les loyers ont continué à courir).

Locations meublées : encore des détournements de la loi

Il y a deux ans, nous constatons une recrudescence des locations meublées, appréciées des bailleurs, pour la souplesse de leur régime juridique et leurs dispositions fiscales attractives.

Compte tenu de la liberté contractuelle permise dans le cadre de ce type de location, nombreux étaient les locataires qui se trouvaient dépourvus de toute protection juridique face aux pratiques abusives de quelques bailleurs peu scrupuleux.

Le législateur a promulgué le 18 janvier 2005, une loi visant à protéger le locataire.

Depuis cette date, toute personne (loueur professionnel ou non professionnel) qui loue un logement meublé, que la location s'accompagne ou non de prestations secondaires, doit respecter une réglementation minimum, dès lors que le logement constitue la résidence principale du locataire : outre l'obligation d'un bail écrit d'une durée minimale d'un an, le bailleur ne peut restreindre la possibilité pour le locataire de donner congé, à tout moment, moyennant un préavis qui ne peut excéder un mois.

Pour ce qui est des modalités du congé, le bailleur doit motiver son refus de renouvellement du bail, soit par la décision de reprendre ou de vendre le logement, soit par un motif légitime et sérieux.

Rappelons aussi que les locations meublées sont également soumises aux dispositions concernant la décence du logement.

Malgré une protection accrue, nous avons constaté lors de nos consultations, que bon nombre de locataires hésitaient parfois à réclamer au bailleur l'application des normes de décence de peur qu'à l'expiration du contrat, leur bailleur mécontent de leur requête, propose trois mois avant l'expiration du bail de renouveler le contrat mais à de nouvelles conditions et entre autres, un montant de loyer plus élevé, ce qui est pour le moment tout à fait possible.

Le fait donc de pouvoir établir un nouveau contrat aux conditions du bailleur déséquilibre encore les rapports entre les parties.

La clause travaux

L'article 6a de la loi du 6 juillet 1989 permet aux parties de convenir, par une clause expresse, des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et les modalités de leur imputation sur le loyer.

Ne pas avoir à régler un ou plusieurs mois de loyers en compensation de travaux est attractif pour le locataire qui peut souhaiter aménager le logement à son goût mais cette pratique favorise de nombreux conflits.

Le locataire peut se trouver dépassé par l'ampleur des travaux, mal évalués, car il s'est engagé trop rapidement en signant le bail sans avis ou devis de professionnels à l'appui.

Au pire, peut apparaître dès le début des travaux, un support peu sain, le logement présentant des infiltrations. Des défauts de ventilation ou d'aération, de même, à terme risquent d'endommager les travaux réalisés par le locataire.

Si les réclamations du locataire ne sont pas prises en compte par le bailleur, les relations dégénèrent rapidement ; le locataire peut être tenté de ne plus payer les loyers, ou de déduire le surcoût généré par les travaux, de son loyer. Cette compensation est illégale, le juge devra être saisi, à défaut d'accord entre les parties.

Rappelons que le logement doit être décent lorsqu'il est mis en location. Les travaux doivent porter sur l'entretien des biens loués et leur coût, correspondre au montant de la franchise des loyers (Cour d'appel de Paris – 10 juin 2004).

Une clause travaux ne peut avoir pour objet de mettre aux normes un logement (Cour d'appel de Paris 27 septembre 2001).

Nous constatons que ces litiges naissent davantage dans les relations entre particuliers, sans intermédiaire.

Lorsque le bien est confié à une agence, le professionnel vérifie l'état du logement avant d'accepter le mandat du propriétaire.

Les travaux urgents

Il arrive que le locataire soit confronté à une panne ou un dysfonctionnement nécessitant une intervention urgente (serrures, chauffe-eau ou chaudière, fuites...). Le locataire qui aura payé l'intervention d'un réparateur risque de se voir opposer une fin de non recevoir à sa demande de remboursement auprès du bailleur.

Dès lors qu'il ne s'agit pas d'une réparation locative au sens du décret du 26 août 1987, la dépense incombe normalement au bailleur. Encore faut-il que le locataire ait laissé l'initiative du choix du professionnel et du devis à son bailleur, à défaut ce dernier est en droit de refuser cette prise en charge.

Il est vrai qu'en cas d'urgence, les tribunaux reconnaissent un droit à remboursement mais uniquement si le locataire a fait réaliser les travaux de la façon la plus économique. Outre la situation où les locataires font appel, dans l'urgence, à des entreprises pratiquant des tarifs prohibitifs, les propriétaires arguent d'une mauvaise évaluation du coût des travaux et du type de réparation pour ne pas rembourser. Faute d'arrangement amiable et sauf à parvenir à prouver devant le juge que le choix opéré par le locataire était le plus économique, celui-ci risque d'assumer seul la facture.

Il paraît logique que le locataire ne puisse obtenir satisfaction dans des situations où il n'y a pas d'autre alternative qu'une intervention urgente en s'adressant à l'entreprise la plus disponible.

Les marchands de listes

Nous retrouvons toujours les mêmes pratiques des marchands de listes, à savoir, la production des biens n'existant pas, déjà loués, ou ne correspondant pas à la demande du locataire.

La clientèle de ces marchands de listes est invariablement la même : étudiants de province arrivant sur Paris et désireux de trouver rapidement un logement, étrangers, jeunes travailleurs.

Cette population verse de 150 à 300 € pour obtenir des propositions de logements et y trouve rarement son compte.

Les logements disponibles sont beaucoup moins nombreux que les candidats à la location et sont pris d'assaut. Bien souvent, ils ne correspondent pas aux possibilités financières des candidats, le marchand de listes fait miroiter à des locataires, des logements auxquels ils ne pourront avoir accès faute de revenus suffisants ce qui génère de faux espoirs.

La profession a pourtant été réglementée en 1995 et 2004 :

En 1995, la loi a imposé aux marchands de listes la carte professionnelle des agents immobiliers délivrée par la Préfecture avec des conditions d'aptitude, d'assurance et de garantie professionnelle.

Le marchand de listes au terme de cette loi doit remettre un contrat précisant les caractéristiques du logement recherché et le montant des frais d'inscription.

La loi du 3 juillet 2004 est venue renforcer la protection des candidats locataires, subordonnant le versement des frais d'inscription à la production d'une liste de logements.

Malgré tous ces textes, les problèmes subsistent et les candidats à la location ont toutes les peines du monde à récupérer les frais engagés. Ils renoncent souvent à poursuivre en justice.

Il est recommandé de décrire le plus précisément possible, le logement recherché, son prix, de manière à prouver que les logements proposés ne correspondent pas aux logements recherchés et faire ainsi jouer plus facilement la clause de remboursement. Cette clause doit être claire et comporter des délais : délai de proposition de logements, délai de remboursement...

Une intervention du législateur serait souhaitable pour limiter ces pratiques et introduire un délai de réflexion à l'égard de cette clientèle bien ciblée par des professionnels aguerris.

Il est regrettable que le fichier des marchands de listes soit alimenté gratuitement par les bailleurs. Il serait souhaitable qu'une fraction de la rémunération du marchand de listes soit versée par le bailleur, l'autre partie n'étant due par le candidat locataire qu'après signature du contrat de location.

D'autres propositions : fixer un délai pour la remise des listes, un délai pour les remboursements.

LES PRATIQUES A L'ENCONTRE DES BAILLEURS

Compensation des deux derniers mois de loyer par le dépôt de garantie

Il est courant de constater, lors de nos entretiens, que des locataires envisagent de ne pas régler les deux derniers mois de loyer sous prétexte que leur bailleur aux dires de voisins, de la gardienne, du précédent locataire, serait coutumier de la non restitution du dépôt de garantie.

Ce scénario est malheureusement souvent mis en œuvre et constitue une pratique contestable, compte tenu de la protection législative ouverte au locataire en cas de non restitution du dépôt de garantie sans justification.

En effet, l'article 22 dernier alinéa de la loi du 6 juillet 1989 dispose qu'à défaut de restitution dans le délai prévu (deux mois à compter de la restitution des clés) le solde du dépôt de garantie restant dû au locataire, après arrêté des comptes, produit intérêt au taux légal au profit du locataire". La procédure simplifiée d'injonction de payer permet une mise en œuvre rapide de ce texte.

Outre la crainte de ne pas récupérer facilement le dépôt de garantie, beaucoup de locataires effectuent cette compensation parce qu'ils ne disposent pas d'une trésorerie suffisante pour assumer, le temps du préavis, la charge financière de deux appartements. Les jeunes sont peut-être plus particulièrement concernés.

Il n'en reste pas moins que pour le bailleur, le préjudice peut être important, notamment si le logement n'a pas été correctement entretenu par le locataire. Le dépôt de garantie doit avant tout permettre le dédommagement du propriétaire, tenu à une remise en état avant de relouer le logement.

Des retards répétés dans le paiement des loyers

La première obligation d'un locataire consiste à payer son loyer et ses charges aux termes convenus (loi du 6 juillet 1989 article 7a.).

En cas d'impayés, le seul recours pour le bailleur est d'engager une procédure en vue du recouvrement forcé de la dette voir de l'expulsion du locataire.

On oublie trop souvent la situation de certains propriétaires qui comptent sur les loyers pour s'assurer des revenus corrects, sans compter pour ceux qui remboursent un emprunt que la perception des loyers à échéance régulière est indispensable à l'équilibre de son opération.

Quelle solution proposer à un bailleur, confronté à un locataire "récidiviste" qui accumule les retards de loyer, ne paye qu'à réception des commandements de payer, seul moyen de pression efficace pour ce propriétaire ?

Il s'agit de comportements particulièrement abusifs, souvent le fait de locataires négligents ou de mauvaise foi, rien à voir avec les véritables difficultés financières des ménages confrontés au chômage, à la maladie ou au divorce et qui méritent d'être aidés.

Il n'existe pas de sanction véritable et coercitive à l'encontre de celui qui paie avec retard, parfois le bail stipule une clause pénale mais laissée à l'appréciation du juge. Sinon, après une mise en demeure, le taux d'intérêt légal pourra majorer la somme due.

Face à un locataire retors, de tels moyens de pression auront peu d'effet. Bien souvent, le bailleur, victime de tels agissements, est âgé et n'a pas envie de se lancer dans une action judiciaire.

Il est vrai que les comportements abusifs peuvent être sanctionnés par un congé pour motif légitime et sérieux en fin de bail, sous réserve de l'appréciation du tribunal si le locataire conteste le bien-fondé du congé.

Le congé sera d'autant plus fondé que le locataire n'avancera pas de difficultés financières réelles liées à un accident de la vie, chômage, divorce. Nous ne serons plus dans le cas d'un débiteur de bonne foi pouvant solliciter des délais de paiement (Cour de Cassation - Civ - 3^{ème} 25 avril 1990, C.A. Paris 20 mai 2003).

LES PRATIQUES A L'ENCONTRE DES COPROPRIETAIRES

La mise en concurrence lors de la passation de contrats

Lors de nos entretiens relatifs à la copropriété et lors de l'examen des résolutions relatives à la passation de marchés, nous constatons très fréquemment des syndics qui négligent de faire jouer la concurrence entre les entreprises ou parfois proposent uniquement deux devis d'entreprises sur des bases différentes.

Certes, le président du conseil syndical et d'autres copropriétaires peuvent proposer d'autres devis.

Cette pratique est d'autant plus contestable que depuis le 1^{er} septembre 2004, le législateur a exigé de la part du conseil syndical, une disposition protectrice des intérêts des copropriétaires.

"La mise en concurrence pour les marchés de travaux et les contrats de fournitures prévus par le deuxième alinéa de l'article 21 de la loi du 10 juillet 1965, lorsque l'assemblée générale n'en a pas fixé les conditions, résulte de la demande d'une pluralité de devis ou de l'établissement d'un devis descriptif soumis à l'évaluation de plusieurs entreprises".

Le mandat du syndic

Certaines opérations de gestion courante rendues obligatoires par la loi ne doivent pas donner lieu à une facturation particulière. Or nous constatons parfois que la tenue du carnet d'entretien et, depuis cette année, l'adaptation de la comptabilité de l'immeuble au nouveau plan comptable peuvent engendrer pour les copropriétaires des frais supplémentaires. Les syndics justifient leurs honoraires supplémentaires par la charge de travail suscitée par ces obligations, alors qu'il ne s'agit que d'actes de gestion courante et obligatoire.

Travaux décidés par une assemblée de copropriétaires le soir même de la vente

Une précaution est souvent prise dans les actes de vente pour ce qui concerne les travaux votés par une assemblée intervenant entre le jour de la promesse de vente et le jour de la réalisation de l'acte authentique.

Bien souvent, il est stipulé dans la promesse que les travaux seront à la charge de l'acquéreur dans la mesure où le promettant lui aura donné la possibilité d'assister à cette assemblée et de participer au vote, en lui transmettant par lettre recommandée avec accusé de réception dans un délai raisonnable avant cette assemblée, la convocation et les pièces jointes, l'ordre du jour et les pouvoirs.

Dans une espèce cependant, rien de tel dans la promesse signée en avril, hormis le rappel des règles légales de répartition entre vendeur et acquéreur :

Le vendeur est tenu de payer les provisions exigibles du budget prévisionnel.

Le paiement des dépenses non comprises dans le budget prévisionnel, par exemple des travaux de conservation, d'amélioration, incombe à celui, vendeur ou acquéreur, qui est copropriétaire au moment de l'exigibilité, l'exigibilité étant déterminée par les dates des appels de fonds."

Le jour de l'acte authentique, le 31 mai, par contre, une clause travaux indique que le vendeur supportera le coût des travaux de copropriété décidés, au plus tard le 9 mars 2006, date de la promesse, l'acquéreur supportera seul les travaux votés à compter de la promesse.

Rien à craindre pour lui, puisque le vendeur précise qu'il n'a pas été décidé de travaux entre la promesse et la vente définitive. Mais l'avenir sera moins radieux.

Dans la même journée, a été conclu l'acte de vente et deux heures plus tard, s'est tenue une assemblée générale décidant de travaux. Les appels de fonds sont émis en direction de l'acquéreur. Le vendeur avait avancé la date de signature de l'acte authentique, en toute connaissance de cause.

Pratique à la limite de la bonne foi exigée dans les contrats ? - La question se pose.

Le vendeur ne pouvait ignorer la tenue de l'assemblée le soir de la vente, les convocations étant envoyées par le syndic au moins quinze jours à l'avance (décret du 17 mars 1967 art - 9).

Pouvoirs en blanc

La remise des pouvoirs en blanc au syndic, ou au Président du Conseil Syndical n'est pas prohibée mais dangereuse, car il est facile d'orienter les votes lors de la distribution des mandats. Les tribunaux prohibent leur distribution par le syndic.

La remise des pouvoirs par le Président de séance ou par le Président du Conseil Syndical est discutable car ils peuvent connaître les intentions des votes des copropriétaires présents et influencer sur le résultat. Mieux vaudrait imposer un mandat impératif.

A N N E X E S

PRATIQUES A L'ENCONTRE DES LOCATAIRES

SURFACE ERRONEE

Bonjour,

Je me permets de vous contacter car nous avons loué un appartement dont la surface indiquée au titre du contrat de bail est de 110 m². En revanche, le document de relevé de charges et le plan de l'appartement qui nous ont été communiqués présentent une surface inférieure (100 – 103 m²).

Il nous semble que le loyer devrait être ajusté en conséquence ?
Pensez-vous que notre démarche puisse être recevable auprès du propriétaire ?
Sur quelles bases pouvons-nous effectuer notre réclamation ?

Vous remerciant par avance pour votre aide.

Bien cordialement

Anne

Tél :

SURFACE ERRONEE

Message :

Bonjour,

Pouvez-vous me dire comment calculer la superficie exacte d'une location ?

En effet, je loue une chambre d'étudiante depuis deux ans et demi avec, sur le bail, une superficie de 10 m², mais voulant changer le revêtement du sol, mes calculs sont bien inférieurs.

FRAIS DIVERS

EXTRAIT DE COMPTE LOCATAIRE
Période du 01.01.2006 au 14.06.2006

PARIS, le 14.06.2006
Document édité en EU
Référence :

Edition du 14.06.2006

Page 1

Date	Libellé de l'écriture	Débit	Crédit
	Solde Antérieur au 01.01.06	8.54	
01.01.06	LOYER PRINCIPAL Janvier 2006	1070.03	
01.01.06	PROVISIONS SUR CHARGES	63.00	
01.01.06	FRAIS D'ETABLISSEMENT	1.06	
06.01.06	V/ Reglt 01/2006 par VIRT		1133.03
01.02.06	LOYER PRINCIPAL Février 2006	1070.03	
01.02.06	PROVISIONS SUR CHARGES	63.00	
01.02.06	FRAIS D'ETABLISSEMENT	1.06	
07.02.06	V/ Reglt 02/2006 par VIRT		1133.03
01.03.06	LOYER PRINCIPAL Mars 2006	1070.03	
01.03.06	PROVISIONS SUR CHARGES	63.00	
01.03.06	FRAIS D'ETABLISSEMENT	1.06	
07.03.06	V/ Reglt 03/2006 par VIRT		1133.03
01.04.06	LOYER PRINCIPAL Avril 2006	1070.03	
01.04.06	PROVISIONS SUR CHARGES	63.00	
01.04.06	FRAIS D'ETABLISSEMENT	1.06	
07.04.06	V/ Reglt 04/2006 par VIRT		1133.03
01.05.06	LOYER PRINCIPAL Mai 2006	1070.03	
01.05.06	PROVISIONS SUR CHARGES	63.00	
01.05.06	FRAIS D'ETABLISSEMENT	1.06	
09.05.06	V/ Reglt 05/2006 par VIRT		1133.03
01.06.06	LOYER PRINCIPAL Juin 2006	1070.03	
01.06.06	PROVISIONS SUR CHARGES	78.00	
01.06.06	Charges Réelles Année 2004	786.57	
01.06.06	Rembt Provisions Année 2004		738.00
01.06.06	Charges Réelles Année 2005	910.80	
01.06.06	Rembt Provisions Année 2005		756.00
01.06.06	FRAIS D'ETABLISSEMENT	1.06	
07.06.06	V/ Reglt 06/2006 par VIRT		1133.03
	Total du Compte	8525.45	8292.18
	Solde Débiteur en EU	233.27	
	équivalent en FF	1530.15	

FRAIS DIVERS

CABINET

NOTE D'INFORMATIONS

Madame, Monsieur,

Pour un meilleur traitement des aides au logement, la caisse d'allocations familiales s'adresse désormais directement au gérant pour connaître le montant du loyer de janvier des locataires.

Nous vous informons que nous avons rempli et retourné l'attestation de loyer à votre caisse d'allocations familiales.

En conséquence les frais pour cette démarche soit la somme de 10.00 € sera portée sur votre prochain avis d'échéance.

Veillez croire, Madame, Monsieur, à l'assurance de nos meilleurs sentiments.

SERVICE COMPTABILITE

Siège social
75009 Paris Tél.
SASU au capital de 1 500 000 € - RCS Paris

Paris Cedex 09 Tél. Fax.
- N° TVA intracommunautaire FR. Code APE Fax.

FRAIS DIVERS

Bonjour,

Un message d'un internaute vient tout juste de vous être envoyé depuis votre site adil75.org :

Nom :

Prénom : Stéphanie

Email : stephanie @ .fr

Message :

Bonjour, je suis actuellement locataire d'un appartement à Paris. L'agence immobilière en charge de cet appartement me facture chaque mois des "frais d'échéance" et à l'occasion du renouvellement du bail des frais d'élevant à 91 euros.

Pourriez-vous me dire si ces facturations sont légales ?

Merci.

Cordialement

FRAIS DIVERS

Bonjour,

Un message d'un internaute vient tout juste de vous être envoyé depuis votre site adil75.org :

Nom :

Prénom : vincent

Email : _____@yahoo.fr

Message :

Bonjour, locataires d'un appartement depuis plus de 2 ans nous payons 2 euros de "frais administratifs" par mois pour "participation à l'établissement et à l'envoi de la quittance". Est-ce légal de la part de notre agence locative ?

Peut-on arrêter de payer ces frais ? et être remboursés des frais précédemment versés ?

Merci de votre réponse.

Cordialement V.R.

FRAIS DE RECONDUCTION

RECONDUCTION DE BAIL

Loi 86.1290 du 23/12/1986

Modifiée par la

Loi 89.462 du 06/07/1989

LOCAUX OCCUPES NON MEUBLES

ENTRE LES SOUSSIGNES

La S.A. d'Administration de Biens, LOÏC dont le siège social est à PARIS
7^{ème} - 73, Quai , représentée par son Président Directeur Général, Monsieur
LOÏC et agissant suivant pouvoir sous seing privé, en qualité de
mandataire de :
Mademoiselle Nicole
DEMEURANT

Ci-après désigné LE BAILLEUR
d'une part,

Et
Mademoiselle Catherine née le 05/03/
demeurant

Ci-après désigné LE PRENEUR
d'autre part,

Il a été convenu, arrêté et accepté ce qui suit.

Le bailleur, dans le cadre des conditions ci-après acceptées par le preneur, reconduit la location des locaux dans l'immeuble dont la désignation suit.

DESIGNATION

UN APPARTEMENT

Commune PARIS 17^{ème}

Voie

Bâtiment rue

Etage RDC

Porte gauche

Description Entrée, séjour, cuisine, salle d'eau avec wc et couloir

Equipements communs : Ascenseur, digicode

Les lieux comportent les équipements suivants : Cuisine : évier avec rangement dessous.

Salle d'eau : douche, lavabo, cuvette wc. Cheminée dans le séjour.

Chauffage central individuel au gaz permettant la production d'eau chaude.

FRAIS DE RECONDUCTION (suite)

FRAIS

Les frais, droit et honoraires des présentes et des actes qui en seront la suite et la conséquence, notamment les actes, obligation de renouvellement et les constats, sont supportés par moitié, par les parties.

Soit pour les présentes :

HONORAIRES DE REDACTION : CENT HUIT EUROS ET VINGT QUATRE CENTS (108.24 €)

ANNEXES

Aux présentes sont annexés :

* copie de la facture de reconduction d'abonnement d'entretien annuel pour la chaudière.

NB : en ce qui concerne le constat d'état des lieux, les parties se reportent à celui établi contradictoirement lors de l'entrée dans les lieux du preneur.

Fait en deux exemplaires
à PARIS, le

Le Bailleur
Ou son mandataire
(1)

Le Preneur
(1)

1/ Signature précédée de la mention "**Lu et Approuvé**".

CHARGES

Paris, le 15 février 2007

Madame, Monsieur,

Je vous écris pour vous demander conseil.

Je suis locataire d'un appartement situé à l'adresse en tête de la présente depuis le 9 septembre 2007.

Les précédents locataires – que je connais – ont eu la mauvaise surprise après avoir quitté les lieux d'avoir à payer une régularisation de charges sur les trois années précédentes d'un montant de 600 Euros retenu sur leur caution.

Pour éviter cette situation, j'ai contacté l'agence Foncia qui me loue l'appartement pour faire avec eux le point sur les charges.

La comptable de l'agence m'a appris que les charges n'ont pas été suffisamment augmentées à mon entrée dans les lieux et que je dois m'attendre à une régularisation importante en fin d'année. Elle m'a proposé de revoir à la hausse le montant des charges mensuelles pour éviter d'avoir une somme trop importante à payer d'un coup. Ainsi, je devrais payer 80 Euros par mois au lieu des 55 Euros initialement prévus soit une différence de 25 Euros par mois (300 Euros par an).

Je suis très choquée par l'attitude de mon agence dans la mesure où je considère qu'il y a tromperie sur le montant réel du loyer. Un loyer d'un montant de 805 Euros passe à 830 Euros ce que je trouve tout à fait abusif.

CHARGES (suite)

D'autre part, il me semble que les charges de mon appartement sont anormalement élevées. En effet, je réside dans un appartement de petit standing. Les parties communes sont très modestes (peintures usagées, pas de local poubelle, le digicode d'entrée fonctionne rarement). Nous avons bien une concierge mais elle ne travaille que le matin et gère deux escaliers. Nous disposons par contre d'un interphone à l'entrée de notre escalier.

Je vous demande donc conseil sur les éventuels recours que je pourrais avoir vis-à-vis de Foncia.

Je vous remercie par avance.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes sincères salutations.

Mélanie

CHARGES

Message :

Bonjour

Je suis locataire d'un appartement au
2002.

75010 Paris depuis le 1 mars

Depuis cette date, le propriétaire n'a pas révisé son loyer, qui est donc resté inchangé depuis cette date et se monte donc à 1158.62 euros mensuels sans les charges.

Je viens de recevoir une lettre a/r, m'informant de sa décision de réévaluer le loyer avec les arriérés depuis 2003.

A-t-il le droit d'appliquer ce calcul rétroactif (qui se monte à plus de 3000 euros)

Merci de votre réponse

Ps sur mon bail il est stipulé la révision du loyer chaque année le 1 mars sur la base de la moyenne de l'indice du coût de la construction sur 4 trimestres moyenne de référence 3ieme trimestre 01 valeurs 1134.00

merci de votre réponse

TRAVAUX URGENTS

Message :
Bonjour

Locataire d'un appartement à Paris, nous avons dû faire appel à un plombier en urgence un samedi suite à la découverte d'une fuite. Cette fuite se situait au niveau du robinet d'arrivée d'eau à l'appartement et menaçait d'endommager le mur. Cette intervention nous a coûté 250 euros. Notre propriétaire n'accepte pas de nous rembourser plus de la moitié de cette somme et nous souhaiterions donc savoir quels sont les recours possibles.

En effet, ce dernier affirme que certaines opérations n'auraient pas dues être effectuées, cependant, il n'y avait aucun moyen de le joindre durant ce we.

Merci beaucoup de votre aide
Cordialement
Mathieu

MARCHANDS DE LISTES

Bonjour,

Je viens de m'apercevoir sur leur site que il y a eu une fin de contrat de franchise.

Je prends contacte avec vous car depuis le mois de septembre je suis toujours dans l'attente d'un remboursement de la part de la société . J'ai téléphoné à leur service suite à des offres parues sur internet pour des locations d'appartement et, la personne que j'ai eu m'a demandé mon numéro de carte bleue pour ouvrir un dossier et me communiquer mes code d'accès en m'informant que sans paiement par carte elle ne pouvait rien faire pour moi. Hors pendant 2 jours pas de code et aucun contact de leur part pour me les communiquer alors qu'elle m'avait affirmé que mon code serait envoyé dès lors où notre conversation serait terminée par internet donc j'ai adressé un courrier et fax et mail pour demander le remboursement de la somme de 199€ car le service et la façon de faire ne m'ont pas plu et là plus de nouvelle je contacte leur service et on me dit dès réception de votre courrier attendez 15 jours et vous serez remboursé après 15 jours on me dit non ça prend un mois maximum et 1 mois après on me dit ON NE REMBOURSE PAS C'EST COMME CELA PERSONNE NE VA VOUS REMBOURSER SUR UN TON INADMISSIBLE, et la personne rigolait. Maintenant j'ai 26 ans j'ai absolument besoin de cet argent car je souhaite faire l'acquisition d'un appartement et cela me permettra de payer mes frais de dossier. Que pouvez vous faire pour me venir en aide car lorsque je contacte la société ils se moquent de moi et ne veulent rien entendre.

Je vous adresse une copie du courrier en lrar, fax et mail que je leur ai adressé qui est resté sans réponse.

Objet : Demande de remboursement suite à annulation contrat LRAR

Madame, Monsieur,

Le jeudi 7 septembre je vous ai téléphoné afin d'avoir des informations sur un appartement situé à Cergy. Vous m'avez dit qu'il fallait absolument s'inscrire pour cela et m'avez demandé mon numéro de carte bleue afin de régler immédiatement les frais d'agence qui s'élève à 199euros, en me certifiant que le soir même mon compte serait activé sur Internet afin de faire mes recherches et de voir vos recommandations et surtout que dès vendredi 8 septembre 2006 je pourrai visiter des studios appartements.

Or, je n'ai pu me connecter que le 8 septembre au soir sur votre site Internet avec le numéro de dossier et de plus aucune annonce concernant la ville de Cergy dans mon dossier client et dans votre site Internet. En plus de cela durant la journée je vous contacte comme convenu et je n'arrive à joindre personne cela est inadmissible alors que je devais normalement visiter un appartement le soir même suite à un rdv avec une conseillère. Et je vois que de plus sur mon compte que j'ai été débité de 199euros.

MARCHANDS DE LISTES

Message :

Je vous signale que j'ai été victime d'une arnaque "liste d'appartement" auprès de l'agence Loc-Actions située au 286 , 75011 Paris.
Impossible de récupérer les 200 euros versés.

Cette agence devrait être inquiétée afin de cesser de sévir sur le marché.

Cordialement

Hélène

MARCHANDS DE LISTES

Bonjour,

Je vous écris car j'ai un problème avec une agence située à Paris et qui s'appelle ,
voilà leur site internet :

En effet, ils m'ont soutiré 190 €, soit disant pour me fournir une liste de propriétaires qui louent des appartements mais à ce jour, ils ne m'ont rien proposé qui corresponde à mes critères, ils fuient toutes nos conversations téléphoniques et ne font rien pour arranger les choses. Soit ils me proposent des logements trop chers et trop loin de mon lieu de travail, soit ils ne me proposent rien.

On m'a dit qu'il y avait une loi qui les obligeait à me rembourser.

Pouvez-vous m'en dire plus ?

Comment faire pour faire valoir mes droits.

Merci d'avance pour votre aide

Cordialement

Madame

PRATIQUES A L'ENCONTRE DES COPROPRIETAIRES

Objet : frais dans le contrat de syndic nouveau décret sur les comptes

Messieurs,

Notre syndic indique dans son contrat des honoraires forfaitaires de 310 € H.T. pour l'adaptation du nouveau décret comptable à la comptabilité de l'immeuble.

Pourtant aucun texte ne prévoit que les frais administratifs engendrés par cette transformation du plan comptable doivent être répercutés sur les syndicats de copropriétaires gérés.

Pouvez-vous me renseigner et me dire où trouver des informations à ce sujet.

Avec mes remerciements