

Ces exigences délirantes de propriétaires envers les locataires

Dans un marché très tendu, certains bailleurs n'hésitent pas à tenter d'imposer des règles illégales.

Sébastien Thomas

RAREMENT le marché de la location a été aussi tendu. Une situation qui s'explique, en partie, par un effet domino. Avec des conditions d'octroi de prêts bancaires beaucoup plus strictes qu'auparavant, les primo-accédants ne peuvent plus acheter. De fait, ils ne quittent plus leurs logements. Ajoutez à ce phénomène celui des locations saisonnières qui rapportent beaucoup plus d'argent à leurs propriétaires que des baux classiques, et vous obtenez un marché complètement asséché. Selon une étude du réseau Orpi, menée en février dernier auprès de 678 clients, 42 % des sondés cherchent un logement à la location depuis plus d'un an et plus de 30 % ont abandonné leurs recherches.

Résultat : en situation de toute-puissance, certains propriétaires peuvent se laisser aller en introduisant des contraintes souvent illégales dans leur contrat de location. La plupart orales, elles sont évidemment très compliquées à démontrer devant un tribunal. Voici les plus courantes.

● Exiger que le garant devienne colocataire

Proximité avec son travail, surface intéressante pour un prix correct... Hugues (*le prénom a été changé*) avait trouvé le logement de ses rêves à Paris. « J'avais un très bon dossier car je suis en CDI et je gagne plus de trois fois le montant du loyer, qui tourne autour des 1 000 € », détaillait-il. Mais ce Parisien de 37 ans n'échappe pas à la demande traditionnelle du garant. « J'ai demandé à ma sœur si elle pouvait m'aider car elle gagne l'équivalent de dix fois le loyer, je savais qu'elle accepterait. »

C'était compter sans une exigence supplémentaire du propriétaire. « Il m'imposait d'enregistrer ma sœur comme colocataire, s'offusque le trentenaire. Elle était déjà assez sympa pour garantir les loyers, je n'allais pas non plus l'obliger à s'ajouter sur le bail. Quand on a la vingtaine, je comprends, mais à mon âge et dans ma situation, j'ai trouvé cela indécent... J'ai donc passé mon chemin. Mais j'ai connu des amis qui se sont résignés à ajouter un proche comme coloc pour rassurer le propriétaire, sans que celui-ci n'ait aucune raison de figurer sur le bail. » Dans le même



La demande de logements à louer est au plus haut, et certains propriétaires en profitent pour fixer des conditions déraisonnables. (Illustration)

style, certains demandent que le bail soit au nom des parents, alors que c'est leur enfant qui habitera le logement. Ces procédés sont non seulement illégaux, mais aussi inefficaces car, sur la question du loyer, l'engagement du garant est au même niveau que celui d'un colocataire.

● Imposer un style de vie
Là encore, il s'agit de demandes parfaitement illégales. « J'ai régulièrement des propriétaires qui exigent des locataires non-fumeurs ou sans animaux, témoigne Frédéric Teboul, à la tête du réseau Fredélion. Ils oublient souvent que le locataire fait ce qui lui plaît dans l'appartement. » Cela peut même aller très loin. « J'assurais la gestion d'un studio dans lequel le propriétaire n'avait installé qu'un lit simple, s'étonne Jérôme Floum, agent immobilier au cabinet Roche (Paris XV^e). En réalité, il ne voulait pas de couple car il pensait qu'occupé par deux personnes, son logement se dégraderait plus vite. »

L'agent a aussi eu le cas d'un propriétaire qui refusait toute évolution dans son appartement. « Il voulait que soit spécifié dans le bail qu'il était interdit de faire des trous dans les murs pour accrocher un

tableau ou installer des étagères, s'étouffe-t-il. J'ai mis du temps à le raisonner. » Les agents sont unanimes : il est toujours difficile de faire comprendre aux propriétaires qu'à partir du moment où ils ont un locataire, ils ne sont plus chez eux. « Le locataire a le droit de faire ce qu'il veut dans le logement à partir du moment où il le remet en état à la date de son départ », insiste Frédéric Teboul. Ce droit à l'intimité va loin, car il est interdit au propriétaire de posséder un double des clés de son bien. Et si c'est le cas, il doit en avertir son locataire.

● Mettre en place des critères discriminants

Les professionnels sont nombreux à avoir croisé des propriétaires leur demandant, discrètement bien entendu, de mettre de côté les dossiers de certains candidats en raison de leur couleur de peau ou de leur religion. À l'inverse, certains ont un faible pour les étrangers. Et ce n'est pas par ouverture d'esprit. « On a eu des cas où les propriétaires ciblaient uniquement des étrangers, soit parce que cela leur permettait de proposer des loyers bien au-dessus du marché, soit car ils pensaient ainsi pouvoir les expulser à

tout moment sans que ces derniers ne puissent contester, se rappelle Éric Allouche, directeur exécutif du groupe Era Immobilier. On a aussi eu des exemples où on exigeait d'eux qu'ils fassent des travaux dans les logements s'ils voulaient s'y installer. »

Il existe aussi une discrimination par le statut social. C'est la surprise qu'a eue Patrice Petit, expert location chez Orpi. « Nous avons quelqu'un qui était propriétaire d'un grand appartement de plus de 100 m², qui nous avait donné mandat de gestion, se souvient-il. Mais au moment de nous le renvoyer signé, il avait ajouté à la main la liste des professions qu'il souhaitait voir occuper son bien, comme médecin, avocat, notaire... On a bien entendu été obligés de le refaire. »

● Demander des sommes astronomiques

La loi est claire : dans le cadre d'un logement nu, le dépôt de garantie est équivalent à un mois. Il est de deux mois avec un meublé. Pourtant, ce n'est pas du tout l'expérience de Tiphaine. « Quand, avec mon mari, nous avons trouvé notre appartement de 70 m² à Clamart (Hauts-de-Seine), le propriétaire voulait deux ans de

caution, s'étrangle-t-elle encore aujourd'hui. On a négocié un an car nous aimions beaucoup le bien, mais il a tout de même fallu déposer près de 21 000 € sur un compte bloqué dont la gestion nous était, en plus, facturée 320 € par an. » Le propriétaire leur a aussi demandé un dépôt de garantie de 1 800 €, l'équivalent d'un mois de loyer. « Lors de notre départ, trois ans plus tard, il n'a pas voulu nous le rendre, prétextant des éraflures sur la porte d'entrée, des petits trous sur les murs... Bref, nous avons dû aller jusqu'à la conciliation pour pouvoir récupérer 1 400 €, ajoutez-t-elle. Un vrai enfer. »

Dans les zones où les loyers ne sont pas encadrés, la tentation est grande de faire exploser les tarifs. « J'ai vu des hausses allant jusqu'à 20 % après le départ du dernier locataire, témoigne le spécialiste chez Orpi. Notamment sur les petites surfaces, car ce sont celles qui ont le plus de turn-over et également les plus demandées. » Jérôme Floum a vu passer dans son agence une location d'une chambre de 10 m² dans le centre de Paris pour... 650 € par mois. Or, d'après SeLogger, le prix de location moyen d'un studio meublé est de 40 €/m².



J'ai régulièrement des propriétaires qui exigent des locataires non-fumeurs ou sans animaux

Frédéric Teboul, à la tête du groupe d'agences immobilières Fredélion