

PETITS ET GROS SOUCIS ENTRE LOCATAIRES ET PROPRIETAIRES

## Eviter la guerre

Les conflits entre propriétaires et locataires sont nombreux, mais évitables. Explications avec l'Adil.

Les principaux problèmes dans les rapports locataires/propriétaires identifiés en métropole par le rapport de l'Adil (voir gros plan) se retrouvent également à la Réunion, nous confirment les conseillers de l'Adil à Saint-Denis. Ces principales sources de discordes sont les suivantes :

- la facturation abusive des frais d'état des lieux et des frais de quittance,
- les problèmes de restitution des dépôts de garantie, notamment lorsque l'un des protagonistes est en métropole et l'autre à la Réunion,
- l'absence fréquente de « clause travaux » dans les contrats de location. Les accords entre propriétaire et locataire reposent souvent sur de simples accords verbaux, d'où la difficulté ensuite pour le locataire d'apporter la preuve de cet accord et pour faire exécuter les travaux,
- côté bailleurs, les retards dans le paiement des loyers.

### Pas de « culture de la copropriété »

De plus, les conseillers de l'Adil Réunion constatent :

- qu'en cas de provisions sur charges, de fréquents problèmes liés à la régularisation des charges locatives. Il arrive assez fréquemment qu'il n'y ait pas du tout de régularisation,
- que la « culture de la copropriété » n'est pas encore bien développée à la Réunion, les propriétaires étant encore très attachés à la maison individuelle. Conséquence, les règles propres à la copropriété peuvent ne pas être bien comprises ou intégrées (participation aux charges de copropriété, gestion des syndics



Voici l'endroit où échouent bon nombre de conflits entre locataires et propriétaires.

qui ne se conforment pas toujours aux décisions des assemblées générales, etc.).

Quels sont les moyens d'action de l'Adil dans la résolution de ces litiges ? « Les conseillers rappellent les droits et obligations des deux parties, indiquent les procédures à mettre en œuvre et renvoient leur interlocuteur vers les médiateurs des Maisons de justice pour une tentative de conciliation ».

Mais le problème, rappelle le rapport de l'Adil75, est que beaucoup de ces pratiques « ne sont pas sanctionnées par la loi ».

S.B

## L'eau, un bien rare et très surveillé

Disposer d'eau potable, 24 heures sur 24, à domicile, c'est un confort auquel nous nous sommes habitués que nous n'avons pas toujours conscience d'habiter une région privilégiée de la planète.

Les principales attentes des consommateurs portent sur la qualité de l'eau, qui est constamment contrôlée, à plusieurs niveaux : sélection de l'eau brute, traitements de mise aux normes, et contrôles de qualité.

Les normes de qualité de l'eau potable, très rigoureuses, s'appuient en général sur les travaux médicaux établissant les doses maximales admissibles (DMA), c'est-à-dire la quantité de substance qu'un individu peut absorber sans danger quotidiennement tout au long de sa vie. Sur cette base, on calcule la quantité maximale qui peut être apportée par l'eau, en prenant une confortable marge de sécurité.

Ainsi, tout dépassement ne

comporte pas un risque. Lorsque la teneur maximale de l'eau en fluorures est fixée à 1,5 mg par litre, cela ne signifie pas qu'une teneur de 1,51 mg comporte un risque immédiat d'intoxication.

La plupart des normes prennent donc leur sens sur le long terme. C'est pourquoi la réglementation française ne parle pas d'« eau potable ». En effet, une eau ne respectant pas tous les critères de qualité pourrait pourtant être potable sans danger.

Mais un dépassement temporaire et modéré, la plupart du temps sans conséquence, doit tout de même déclencher la mise en œuvre d'un programme d'action et de surveillance. En revanche la qualité bactériologique doit être assurée en toutes circonstances et fait l'objet d'une surveillance très stricte.



### GROS PLAN

#### « PRATIQUES ABUSIVES »

Le rapport sur « les pratiques abusives » dans l'immobilier, publié par l'association départementale d'information sur le logement de Paris (Adil75) dénonce des pratiques à l'encontre des locataires, mais aussi des bailleurs. L'Adil est « régulièrement confrontée à des pratiques non sanctionnées par la loi ».

Parmi les dérives à l'encontre des locataires, l'Adil note les « valeurs approximatives des surfaces », « l'établissement de frais d'état des lieux » alors que « selon la loi, ils ne font pas partie des honoraires que le professionnel peut réclamer au locataire, « les frais de quittance » qui n'ont pas le droit d'être facturés, ainsi que des abus dans « la restitution du dépôt de garantie » (« caution ») qui doit se faire « dans un délai de deux mois maximum à compter de la remise des clés ».

Le rapport consacre un important chapitre à « la clause travaux » et rappelle que « le logement doit être décent lorsqu'il est mis en location ». Il est vrai que « ne pas avoir à régler un ou plusieurs mois de loyers en compensation de travaux est attractif pour le locataire », reconnaît l'ADIL, mais « cette pratique favorise de nombreux conflits ».

A l'encontre des bailleurs, l'association pointe le problème des retards répétés dans le paiement des loyers. « Le seul recours est d'engager une procédure en vue de recouvrement forcé de la dette, voire de l'expulsion du locataire ».

## La clim' à 26°

Un décret entré en vigueur le 1<sup>er</sup> juillet stipule que la climatisation ne doit être activée dans les locaux que lorsque la température intérieure y dépasse les 26 degrés, une recommandation destinée à lutter contre le réchauffement climatique. « Dans les locaux dans lesquels est installé un système de refroidissement, celui-ci ne doit être mis ou maintenu en fonctionnement que lorsque la température intérieure des locaux dépasse 26° », stipule un article du décret 2007-363, entré en vigueur dimanche dernier.

Cette disposition participe

aux efforts pour réduire la consommation d'énergie et lutter contre la production de gaz à effet de serre responsables du réchauffement climatique, précise-t-on au ministère de l'Ecologie, du développement et de l'aménagement durables.

Mais on souligne au ministère qu'il s'agit d'une « recommandation », et qu'« il n'y a pas de sanction » prévue en cas de non-application. « L'idée est de donner dans un premier temps un signal politique assez fort » pour inciter les utilisateurs de systèmes de climatisation à la modération.



Évitez les termes généraux du type « logement en bon état, état moyen, mauvais état ». Décrivez avec précision ce qui ne va pas : infiltrations, trous au mur, etc.

### LA CHRONIQUE DE L'ADIL

## Préparer l'état des lieux

Propriétaires, locataires, ne négligez pas l'état des lieux ! Dans votre intérêt, la loi du 6 juillet 1989 l'a rendu obligatoire en début et fin de location afin d'éviter les litiges au départ du locataire. Le premier état des lieux est établi au début de la location, à la remise des clés au locataire, avant qu'il n'y installe ses meubles. Le second au moment de la restitution des clés au propriétaire, lorsque le logement est vide. Document essentiel, il décrit le logement loué pièce par pièce ainsi que ses équipements.

L'état des lieux d'entrée et de sortie est établi en deux exemplaires, l'un revenant au propriétaire et l'autre au locataire. Conservez-le pendant toute la location.

taires précis (ex : traces d'humidité, d'infiltration d'eau).

Locataire, vous diminuez considérablement le risque de litige avec votre propriétaire si, avant l'état des lieux de sortie, vous prenez le soin d'effectuer les petites réparations qui vous incombent (changement de joints des robinets, rebouchage des trous faits dans les murs, etc.) et si vous rendez un logement propre (ex : moquettes et peintures lessivées). Si vous avez effectué des modifications, vous devez remettre le logement dans son état d'origine, sauf en cas d'accord particulier avec le bailleur.

### Attention au dépôt de garantie

Le propriétaire doit restituer le dépôt de garantie, généralement versé par le locataire au moment de son entrée dans les lieux, dans les deux mois qui suivent la remise des clés. Il doit lui être intégralement remboursé, déduction faite, le cas échéant, des sommes justifiées par des devis ou factures dues par le locataire au titre des loyers, charges, réparations locatives ou des dégradations dont il pourrait être tenu responsable.

Le vieillissement du logement lié au temps n'est pas imputable au locataire : il est normal par exemple que la peinture ou la moquette passent. En revanche, les détériorations qui résultent d'un usage anormal du logement sont à la charge du locataire : c'est le cas par exemple d'une moquette brûlée ou comportant des taches indélébiles, ou d'un mur détérioré par des trous importants.

Pour plus de renseignements sur ce sujet (ou pour tout autre conseil juridique ou financier dans le domaine du logement), consultez gratuitement les conseillers juristes de l'ADIL. Service quotidien d'information par téléphone, et permanences sur rendez-vous des dans toute l'île. Tel.02 62 41 14 24. D'autres infos sur [www.adil974.com](http://www.adil974.com)

**NOUVELLE COLLECTION**  
RÉSINE BLACK  
EXTÉRIEUR

**Payez de 4 à 10**  
FOIS SANS FRAIS\*

16 rue Montreuil - Saint-Denis - tél. 0262 51 57 14  
Le vendredi et samedi : ouvert de 10h à 18h30

intérieur  
mobiliers extérieurs  
relooking  
home & garden