



## Quand récupérer son loyer ou son logement devient un parcours du combattant



- Crédits photo : nd

Impayés, squat, impossibilité de retrouver son bien... Louer son logement peut parfois réserver de bien mauvaises surprises.

Ce n'est pas une impression: année après année, les relations entre propriétaires et locataires se tendent un peu plus. Selon les statistiques du ministère de la Justice, les bailleurs ont saisi les tribunaux pour 177 000 affaires en 2014, un chiffre en augmentation de 9 % sur un an et de 28 % sur vingt ans. Même chose pour les expulsions locatives: plus de 14 000 ont été menées en 2015 avec le concours de la force publique, un chiffre en hausse de 33 % par rapport à 2006. Des conflits de plus en plus nombreux, aux formes toujours plus variées avec des locataires qui savent de mieux en mieux tirer parti d'une législation qui les protège largement. Voici un aperçu des multiples obstacles qu'un propriétaire peut rencontrer sur son chemin.

### **Interminable galère des loyers impayés**

C'est la hantise de tout propriétaire: des loyers qui ne sont plus réglés et la perspective de procédures interminables et coûteuses. Le tout sans jamais être certain de récupérer son argent, voire son logement. Pendant tout le temps du conflit non seulement le bailleur ne perçoit plus de loyers, mais il doit continuer à régler les charges, les éventuelles mensualités de crédit et bien souvent tous les frais liés à la procédure. La lenteur de celle-ci est due en grande partie aux multiples étapes et aux délais à respecter entre chacune d'entre elles. Les locataires indécents ne se privent également pas de freiner davantage la procédure.



« Lorsque le locataire reçoit le commandement de payer, il solde généralement ses impayés dans les deux mois comme l'exige la loi. Mais pendant ce délai il ne paie pas les loyers des mois en cours. »

Francis Bourriaud, président de Syndicalur

«Lorsque le locataire reçoit le commandement de payer, il solde généralement ses impayés dans les deux mois comme l'exige la loi, explique Francis Bourriaud, président de Syndicalur, société de courtage spécialisée en copropriété. Mais pendant ce délai il ne paie pas les loyers des mois en cours. Un nouveau commandement lui est envoyé, ce qui retarde la procédure de deux mois supplémentaires.» Entre les premiers impayés et le départ effectif, il s'écoule en moyenne près de deux ans. Et sans compter les délais d'expulsion qui peuvent atteindre trois ans.

#### » LIRE AUSSI - Entre bailleurs et locataires, des relations toujours plus tendues

##### Des squatteurs qui ont tous les droits

Ces derniers mois, plusieurs affaires de squat ont marqué l'opinion publique comme les malheurs de ce propriétaire de Garges-lès-Gonesse (Val-d'Oise) . L'homme avait été empêché de récupérer son bien par des squatteurs qui exhibaient un reçu de livraison de pizzas à leur nom pour cette adresse . En attestant de leur présence sur place depuis plus de quarante-huit heures, ils peuvent prétendre à être protégés par la loi. Autre cas invraisemblable: un locataire, dont le bail arrive à échéance, s'organise pour installer dans les lieux un complice. Il lui indique les références de son abonnement EDF pour que ce dernier le fasse mettre à son nom. Le locataire fait ensuite son état des lieux de sortie avec le propriétaire comme si de rien n'était, mais il a pris soin de faire parvenir auparavant un jeu de clés au futur squatteur. Il ne reste plus à celui-ci qu'à s'installer en faisant valoir ses droits puisqu'il dispose d'un abonnement à son nom sur place.

#### » LIRE AUSSI - Les squatteurs, cauchemar des petits propriétaires

En cas d'intrusion illégale dans un domicile, le (ou les) propriétaire(s) ne disposent que de quarante-huit heures pour déposer plainte. Un délai bien court surtout si l'on ne peut pas compter sur des voisins ou des amis pour être prévenu. Pour espérer récupérer rapidement leur bien, les propriétaires n'ont plus qu'à croiser les doigts pour que les occupants illégaux soient entrés dans le logement par effraction. Dans le cas contraire, une procédure judiciaire longue - deux à trois ans - et coûteuse les attend. Et n'essayez pas de déloger vous-même les squatteurs car ils risquent de se retourner contre vous pour... violation de domicile.

##### Pas facile de récupérer son logement même pour l'habiter

Près de 2,5 millions de Français vivent à l'étranger. Beaucoup de propriétaires s'interrogent: vais-je bien récupérer mon logement à mon retour? Sous peine de nullité, le propriétaire doit signifier le congé au locataire au moins six mois avant la fin du bail selon la loi du 6 juillet 1989. Dans le cas d'un expatrié, il doit bien spécifier qu'il met fin au bail afin d'habiter lui-même le bien ou de loger un proche. Mais il existe certaines restrictions, spécifiées par la loi, qui peuvent parfois empêcher le propriétaire de récupérer son logement. La loi prévoit que «le bailleur ne peut s'opposer au renouvellement du contrat» si le locataire est âgé de plus de 65 ans et si «les ressources annuelles sont inférieures à un plafond de ressources en vigueur». A moins que le bailleur ne soit dans la même situation que son locataire.

Il a loué son appartement à une famille composée de deux adultes et de trois enfants. Il a retrouvé son logement infesté de blattes, rats, puces et asticots.



## Un logement saccagé sans espérer être indemnisé

Lorsqu'il loue son bien, un propriétaire rêve d'un locataire qui paie régulièrement son loyer et qui rend le bien dans le même état qu'à l'origine du bail. A l'instar des squats, les histoires de logements saccagés se sont multipliées ces derniers mois. C'est le cas d'un propriétaire puydômois qui a loué son appartement à une famille composée de deux adultes et de trois enfants. Il a retrouvé son logement infesté de blattes, rats, puces et asticots. Sur les réseaux sociaux, le propriétaire affirme que la Banque de France a effacé la dette de loyer de 8 000 € (des locataires) «sous prétexte qu'ils ne travaillent pas» et que l'Union départementale des associations familiales les a relogés dans une commune voisine.

## De coûteuses expertises pour faire payer au locataire son dû

Dans un immeuble en pierre de taille dans le XVI<sup>e</sup> arrondissement de Paris (près de l'avenue Mozart), un locataire japonais faisait couler régulièrement l'eau chaude à 55 °C dans une des salles de bains de l'appartement. Il avait colmaté les ventilations. Conséquence: toutes les structures métalliques ont rouillé et plusieurs moisissures sont apparues. «Le locataire prenait en permanence des bains de vapeur. Les murs étaient complètement noirs», raconte [Francis Bourriaud](#), gérant du propriétaire. Le problème a été détecté au bout d'un an lorsque le relevé d'eau a indiqué une consommation de 3 500 m<sup>3</sup> d'eau chaude.

«Le locataire n'a voulu payer ni la facture d'eau ni réparer les dégâts, explique [Francis Bourriaud](#). La consommation d'eau ainsi que les travaux de réfection ont été imputés au propriétaire.» Facture totale: plus de 50 000 € pour l'eau et plusieurs dizaines de milliers d'euros de travaux. Le propriétaire a assigné le locataire. Son avocat a plaidé une consommation d'eau erronée. Le juge a désigné un expert judiciaire qui a conclu, au bout de deux ans de procédure, à l'entière responsabilité du locataire. «Le propriétaire a pu être remboursé mais uniquement parce qu'il a fait appel à un expert. Sans quoi les dépenses d'eau et de travaux seraient restées à sa charge», souligne [Francis Bourriaud](#).

## Un départ brusque et imprévisible du locataire

S'il est difficile de mettre fin au bail pour le propriétaire, son interruption brutale sans donner signe de vie est aussi source de complications. Dans ce cas de figure, le locataire déménage sans avertir le propriétaire et ne paie plus son loyer. Ce dernier ne peut que constater son absence, sachant qu'en général il a également quitté son emploi ou a été licencié. A partir de là, le propriétaire n'a plus aucun autre moyen de le joindre et doit faire face à un départ «à la cloche de bois». Ce déménagement furtif empêche le bailleur de résilier le contrat de location dans les règles mais surtout de reprendre possession de son bien. Il lui faut alors faire constater par huissier l'abandon du logement avant de saisir le tribunal qui prononcera la fin du bail. Là encore, plusieurs mois de procédure en perspective et quelques milliers d'euros de frais.