

ANTIPAC 3€

ANTIPIÈGE À CONSOMMATEURS n°136 janvier 2016

Coup de gueule

p.3 **Compteur Linky : nos réserves**

Juridique

p.9 **Loi Eckert De nouvelles dispositions**

Consommation

p.11 **Vente de biens immobiliers sur Internet**

Enquête

LOGEMENT

LE PROBLÈME DE LA DÉCENCE

► **adc54.fr**

notre site généraliste

► **adc54.org**

notre site de combat

► **adc54teg.biz**

notre site sur l'action bancaire

► **adc54.info**

notre site sur les transports et les agences de voyages

► **adc54tel.fr**

notre site sur la téléphonie



FAITES UN DON



Complétez le bulletin au dos de la revue et bénéficiez d'un **reçu fiscal** !

ASSOCIATION DE DEFENSE DES CONSOMMATEURS DE LORRAINE

Pour répondre à toutes vos questions de consommation, rendez-vous à l'une de nos permanences juridiques à **Nancy, Lunéville, Pont-à-Mousson et Varangéville**



Edito

NOTRE RÔLE DANS LA SOCIÉTÉ



Nous vivons une époque bizarre. Nous sommes entourés de textes ou de documents juridiques comme

ce n'est jamais arrivé dans le passé. A titre d'exemple, la dernière loi de 1968 porte le n° 1250. Au 30 décembre 2015, nous en étions à 1785 :30 % de plus !... La simplification est en route !... Cette dérive législative génère de plus en plus de troubles. Qui peut maintenant se targuer de connaître toutes les lois ? Pour compléter le tableau, ajoutons au menu les plus de 400 000 normes que nous sommes censés respecter... Curieusement, la médiation semble à la mode ! Nous sommes donc quelque peu perplexes devant cette contradiction. On pourrait croire qu'avec un arsenal législatif pareil, les considérations juridiques suffiraient amplement à traiter les litiges. Le développement du traitement à l'amiable des dossiers pose un vrai problème. Le consommateur ne connaît plus beaucoup ses droits. Que va-t-il pouvoir demander dans le strict respect de plus de 80 codes ? Le professionnel, lui, dispose souvent de moyens importants. La relation entre les deux n'est plus équilibrée, à notre sens. En outre, un accord conclu est souvent utilisé en justice comme argument... La conciliation est un moyen parmi d'autres pour traiter certains dossiers où une relation humaine conflictuelle est à la source du litige. A titre d'exemple, les troubles de voisinage se règlent souvent par cette méthode. Mais en imposant une médiation avant la saisine de la justice, les pouvoirs publics peuvent espérer une diminution des procès... Nous sommes dans ce rôle puisque nous tentons toujours, par nos courriers, de convaincre la partie adverse de reconnaître ses erreurs. Nous continuerons de vous aider dans ce sens.

GUY GRANDGIRARD
PRÉSIDENT

A votre écoute



L'année 2015 est terminée depuis un bon mois. Ce millésime est bizarre. Il est à la fois très positif et un peu négatif. Nous avons vu un accroissement très sensible de notre activité né de la gestion du dossier Aristophil. Nous représentons plus de 450 personnes ! Nous avons accru le nombre de nouveaux adhérents de plus de 30 % ! Le taux de réadhésion est de 65 % identique à celui de 2014. Cette stabilité est un bon signe du soutien des consommateurs à notre action. Ces éléments forment un tout qui permet d'espérer la pérennité dans le futur. Il nous reste à reconquérir les anciens adhérents pour

finaliser cette mutation. Je tiens à remercier les consommateurs qui nous ont soutenus tant par leurs adhésions que par leurs dons sur cette année 2015. J'associe à ces remerciements nos collaboratrices, qui ont fourni un travail remarquable, ainsi que tous les bénévoles, qui se sont dépensés sans compter. Je souhaite tout particulièrement remercier les acteurs et actrices du pôle bancaire et du pôle Aristophil. C'est un travail difficile, très technique et demandant beaucoup de persévérance. Nous continuerons nos combats pour vous informer et vous défendre. Nous espérons pouvoir compter sur vous. ■

Ce numéro verra les sunlights dirigés vers Benjamin. Présent depuis septembre, il a su se faire apprécier par sa gentillesse et une grande courtoisie. Place maintenant à l'artiste.



J'ai débuté mon « aventure ADC Lorraine » en septembre 2015, à l'occasion d'un stage de fin d'étude, puis je l'ai poursuivi en tant que bénévole. Ayant un Master 2 de droit spécialisé dans les nouvelles technologies, le secteur de la consommation était

un pan du droit foncièrement étranger pour ma part. Cependant cette expérience professionnelle et humaine m'a permis d'apprendre et d'évoluer bien plus que n'importe quel cours de droit sur le sujet.

Ainsi, J'ai pu toucher un vaste panel d'activités juridiques, allant de l'accueil physique des consommateurs au renseignement par téléphone de problèmes liés au droit de la consommation, en passant par le traitement de dossiers (classiques ou bancaires) et la rédaction de contenu pour le site bancaire de l'association. Parfois, et la plupart du temps au plus mauvais moment, le juriste ne suffit plus et l'on doit aussi faire face à l'imprévu en s'improvisant technicien informatique ou bricoleur d'un jour.

Coup de projecteur

Là réside réellement la véritable force de ce stage qui nous permet de montrer et développer des capacités d'adaptation à deux niveaux : premièrement il faut s'adapter à un domaine qui n'est pas à la base le notre, mais aussi et surtout une adaptation au quotidien pour jongler entre diverses activités complémentaires. Avoir pu être confronté à cela ne pourra être que fortement valorisant pour la suite de ma vie professionnelle comme personnelle.

Sur le plan professionnel, c'est donc un enrichissement quotidien. Mais cela ne saurait être possible sans l'implication humaine dans la relation professionnelle. C'est elle qui permet un contexte de travail efficace et de confiance entre les salariés et les bénévoles de l'association. Le travail de concert et sans fausse note entre les différents acteurs est donc impératif pour aider au mieux le consommateur. C'est pour avoir appris cela qu'à titre personnel, être stagiaire puis bénévole de l'ADC a été réellement enrichissant.

Pour conclure je souhaiterais remercier en premier lieu Monsieur Grandgirard de m'avoir offert cette opportunité ainsi que l'ensemble des bénévoles avec qui j'ai travaillé. Je voudrais enfin, aussi et surtout remercier tout particulièrement Léa, Roxanne et Stéphanie pour leur accueil chaleureux, leur aide plus que précieuse et leur confiance au quotidien.

Compteur Linky : nos réserves

Coup de gueule

*Par un courrier personnalisé,
ErDF annonce l'arrivée du nou-
veau compteur dit « intelligent ».
Nous restons plus que jamais
réservés sur cette nouveauté.
La donne n'a pas changé...*

- On pourra « entrer dans votre intimité » par l'examen de votre consommation électrique et voir votre mode de vie.

- Le risque d'avoir des augmentations de puissance du compteur est réel. Nos compteurs actuels ne permettent pas de limiter la puissance exactement à celle indiquée sur le contrat. Avec Linky, c'est fini ! Si vous dépassez un peu, hop, votre compteur disjonctera et pour être tranquille, vous serez obligé de passer à une puissance supérieure, forcément plus chère !

- Le compteur Linky permettra à EDF d'établir des tarifs par tranches horaires « fines » ! Cette possibilité lui ouvre des horizons pour booster son chiffre d'affaires. Le client sera-t-il gagnant ?

- Le releveur de compteur étant devenu inutile, on risque de supprimer au minimum 5000 emplois... On nous rétorquera que la fabrication de ces appareils créera, elle, des emplois. C'est certain, mais outre que cela ne sera pas dans les mêmes endroits, que deviendront les



personnes concernées une fois les compteurs fabriqués ?

- On nous vante les économies que le consommateur pourra réaliser en adaptant sa consommation... Peut-être, mais qui ira voir son compteur tous les jours sur Internet ? Et comment feront les gens qui n'ont pas Internet ?

La belle prose d'ErDF ne répond pas à ces questions.

Alors que faire ? Les compteurs ne vous appartiennent pas. Les compteurs à l'extérieur seront évidemment changés sans souci majeur. Mais relevez bien l'index AVANT le changement... Il arrive que des erreurs d'index génèrent des factures étonnantes et que le consommateur ait quelques difficultés à faire

reconnaître qu'elles ne correspondent pas à sa consommation réelle.

Sachez aussi que pour les compteurs situés à l'intérieur des logements, ErDF aura besoin de votre accord pour entrer chez vous. Surtout n'achetez pas les gadgets qui vont fleurir pour mesurer votre consommation électrique. Le coût de ces objets n'est pas forcément anecdotique. Il vous faudra du temps pour amortir l'achat !

Il reste deux points importants qui ne sont pas évoqués dans le courrier d'ErDF : qui aura accès à ces données et quelles garanties le consommateur aura-t-il sur la sécurisation informatique de ces données ? Quand on voit les capacités des hackers, on peut être inquiet... Nous avons toujours été plus que réticents à ce soi disant progrès... ■

Code des relations entre le public et l'administration : une situation étonnante

Nous disposons d'un nouveau code. Il s'agit du Code des relations entre le public et l'administration. Il s'agit comme d'habitude de rassembler des textes épars pour « simplifier » la relation entre les deux parties. Nous sommes perplexes sur deux points : comment feront les consommateurs, encore nombreux, qui n'ont pas Internet ? Le site « service-public.fr » renvoie l'internaute vers un lien qui contient ce texte dans un format réservé aux téléphones et aux tablettes ! Il faut télécharger des applications pour que celui-ci soit reconnu par Windows... C'est bien d'être moderne, mais tenir compte des moyens réels dont disposent les consommateurs, notamment modestes ou âgés, ce serait mieux... ■

Carte bancaire : Paiement sans contact - Prudence !

Nos cartes bancaires sont maintenant équipées d'un logo que nous reproduisons ci-dessous. Il symbolise la fonction de paiement à distance sans frappe de code. Cette possibilité a commencé à apparaître en 2012. Elle est maintenant présente sur toutes les cartes. Cette possibilité semble alléchante. Elle dispense d'avoir de la monnaie, la somme qui est disponible ne dépasse pas 80 €. Ce changement dans nos habitudes de consommateurs est complété par un paiement possible avec notre téléphone... Il y a cependant un problème avec le paiement sans contact : la sécurité. Nous avons pu vérifier qu'il était très facile de pirater une carte à distance ! Vous trouverez sur notre site www.adc54.org plus d'explications sur ce problème. Il est totalement anormal que ce moyen de paiement ne soit pas réellement crypté. Nous vous conseillons de prendre contact avec votre banque pour demander une nouvelle carte sans le logo wifi. Le remplacement doit être gratuit car la banque a installé cette fonction sans vous demander votre accord. ■



Coup de gueule



PACITEL est fermé...

Le site Internet permettant d'inscrire des numéros de téléphone n'est plus accessible depuis le 1er janvier 2016. Nous sommes quelque peu surpris de cette fermeture ! En effet, la plateforme qui doit prendre le

relais n'est pas encore ouverte ! Elle ne devrait voir le jour que dans le deuxième semestre 2016...

Il n'existe donc plus d'autre moyen que de changer de numéro et de mettre le nouveau en liste rouge pour échapper au harcèlement publicitaire téléphonique. PACITEL n'était pas parfait, mais il permettait de mettre les numéros choisis un peu à l'abri. Nous espérons que la nouvelle plateforme sera vite opérationnelle. ■

Info-alertes :
Le Réseau Anti Arnaques est toujours aussi actif. Nous publions quelques pépites !

Menaces sur Internet

Cet internaute reçoit, le 24 novembre 2015, le message suivant : « Notez que ce courrier a été créé avec de fausses informations et pour des raisons de discrétion nous ne pouvons pas vous révéler notre identité. Mais il est important que vous preniez le temps de lire ce message.

Nous nous permettons d'entrer en contact avec vous pour vous signaler des faits. Votre adresse mèl ainsi que votre carte nationale d'identité ont été impliquées dans une grave affaire d'arnaque et de fraude à la carte bancaire pour un montant de 2 750 000 €.

Nous ne pouvons pas vous révéler des informations cruciales sur l'enquête en cours mais un réseau d'escrocs a été localisé à Cotonou en Bénin et votre nom est cité preuve à l'appui comme personne impliquée dans cette affaire. Votre dossier a donc été transféré à l'Ambassade de France afin que les autorités compétentes puissent collaborer avec INTERPOL sur cette affaire. »

Il apprend également qu'il encourt une peine de 5 à 18 ans de prison, et une amende pouvant atteindre un million d'euros. Mais, heureusement, il peut contacter l'une des personnes de l'équipe d'enquête qui pourra l'aider.

Nous retrouvons ici le procédé de la double détente : à l'issue d'un délai variable, l'escroc recontacte ses anciennes victimes pour proposer une transaction financière visant à classer le dossier. Une nouvelle fois la victime sera incitée à régler de multiples sommes par mandat Western Union et peut donc tomber dans le piège tendu. Le fait de joindre à ce message de menaces une copie de la carte d'identité est particulièrement efficace sur un plan psychologique. Il confirme le danger de communiquer sur internet à des inconnus des documents officiels – pièce d'identité, quittance EDF... ■

Aristophil : la situation actuelle.

Le dossier a beaucoup évolué depuis mars 2015 ! La société n'existe plus depuis août 2015. Le vide juridique rend la situation encore plus complexe. Nous avons aussi découvert la présence de filiales étrangères avec des problèmes juridiques inédits ! Nous avons constaté, par exemple, que plusieurs courtiers avaient fait signer des contrats belges en France ! Nous ne savons pas, par contre, où sont les œuvres vendues en Belgique, en Suisse ou en Autriche... Mais il faut envisager que les propriétaires des œuvres ou des parts d'indivisions devront participer aux frais d'assurance et de location de chambres fortes. Il serait équitable que tout le monde participe – mais comment faire avec 14 indivisions sans administrateurs et avec des consommateurs étrangers inconnus du mandataire judiciaire ? Le nombre de personnes concernées est au minimum de 35 000 uniquement pour la France ! Notre association s'est constituée partie civile auprès de Madame BILGER, juge d'Instruction. Nous allons agir au nom de plus de 350 personnes. L'association aura donc un certain poids.

Plus que jamais, nous serons attentifs au respect des consommateurs ayant acheté ces produits.

Les promesses éternelles du laboratoire universel de capsothérapie

Le Laboratoire Universel de Capsothérapie – à Mortsels en Belgique – revient dans vos boîtes aux lettres. Il est notamment connu pour avoir diffusé - dès 2014 - un opuscule intitulé « Santé et longévité » à destination des seniors.

Ce pseudo laboratoire souhaite vous informer de la « création du premier traitement universel » pour :

- * la protection totale contre les maladies ;
- * la régénération complète des cellules ;
- * le rajeunissement immédiat de l'organisme.

Le Professeur WOLF, expert en thérapie génétique, affirme avoir apporté sa précieuse collaboration dans l'élaboration de la Pro-Sirtuine. L'étiquette de l'emballage Pro-Sirtuine est plus modeste que les allégations publicitaires du catalogue : « Activateur naturel de jeunesse et de santé. »

Ne soyez pas influencé par un intitulé pompeux, par des experts inconnus et par un laboratoire qui détient uniquement une boîte postale en Belgique. ■

LOGEMENT

LE PROBLÈME DE LA DÉCENCE

Notre activité dans le secteur du logement représente environ 15 % de notre activité totale depuis de nombreuses années. Ce poste représente en moyenne près de 20 % des dépenses d'un ménage.

Avoir un toit coûte cher ! Les problèmes liés à ce poste sont divers et concernent aussi bien les travaux d'entretien ou de rénovation que doivent réaliser les propriétaires, que les statuts des copropriétés à l'origine de bien des soucis ou des problèmes relatifs à la location. La présente rubrique va porter sur un domaine précis qui est le plus lourd à gérer : celui de la décence des logements proposés à la location.

Au travers de nos dossiers, nous rencontrons des situations difficilement imaginables en 2015. Des progrès ont certes été faits mais il en reste beaucoup à faire ! Vous trouverez dans cet article les fondements juridiques, les conseils pratiques et les démarches à entreprendre si la situation ne se règle pas.

L'ASPECT JURIDIQUE DU DOSSIER

La loi ALUR publiée en mars 2014 et la loi 2015-992 en son article 12 a modifié la donne. Elle a renforcée certaines dispositions imposant ainsi un cadre plus contraignant. La notion de décence est définie par l'article 6 de la loi du 6 juillet 1989 que nous reproduisons ci-dessous.

Article 6 : Le bailleur est tenu de remettre au locataire un logement décent ne laissant pas apparaître de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé, répondant à un critère de performance énergétique minimale et doté des éléments le rendant conforme à l'usage d'habitation. Un décret en Conseil d'Etat définit le critère de performance énergétique minimale à respecter et un calendrier de mise en œuvre échelonnée.

Les caractéristiques correspondantes sont définies par décret en Conseil d'Etat pour les locaux à usage de résidence principale ou à usage mixte mentionnés au deuxième alinéa de l'article 2 et les locaux visés aux 1° à 3° du même article, à l'exception des logements-foyers et des logements destinés aux travailleurs agricoles qui sont soumis à des règlements spécifiques.

Le bailleur est obligé :

- a) De délivrer au locataire le logement en bon état d'usage et de réparation ainsi que les équipements mentionnés au contrat de location en bon état de fonctionnement ; toutefois, les parties peuvent convenir par une clause expresse des travaux que le locataire exécutera ou fera exécuter et des modalités de leur imputation sur le loyer ; cette clause prévoit la durée de cette imputation et, en cas de départ anticipé du locataire, les modalités de son dédommagement sur justification des dépenses effectuées ; une telle clause ne peut concerner que des logements répondant aux caractéristiques définies en application des premier et deuxième alinéas ;
- b) D'assurer au locataire la jouissance

paisible du logement et, sans préjudice des dispositions de l'article 1721 du code civil, de le garantir des vices ou défauts de nature à y faire obstacle hormis ceux qui, consignés dans l'état des lieux, auraient fait l'objet de la clause expresse mentionnée au a ci-dessus ;

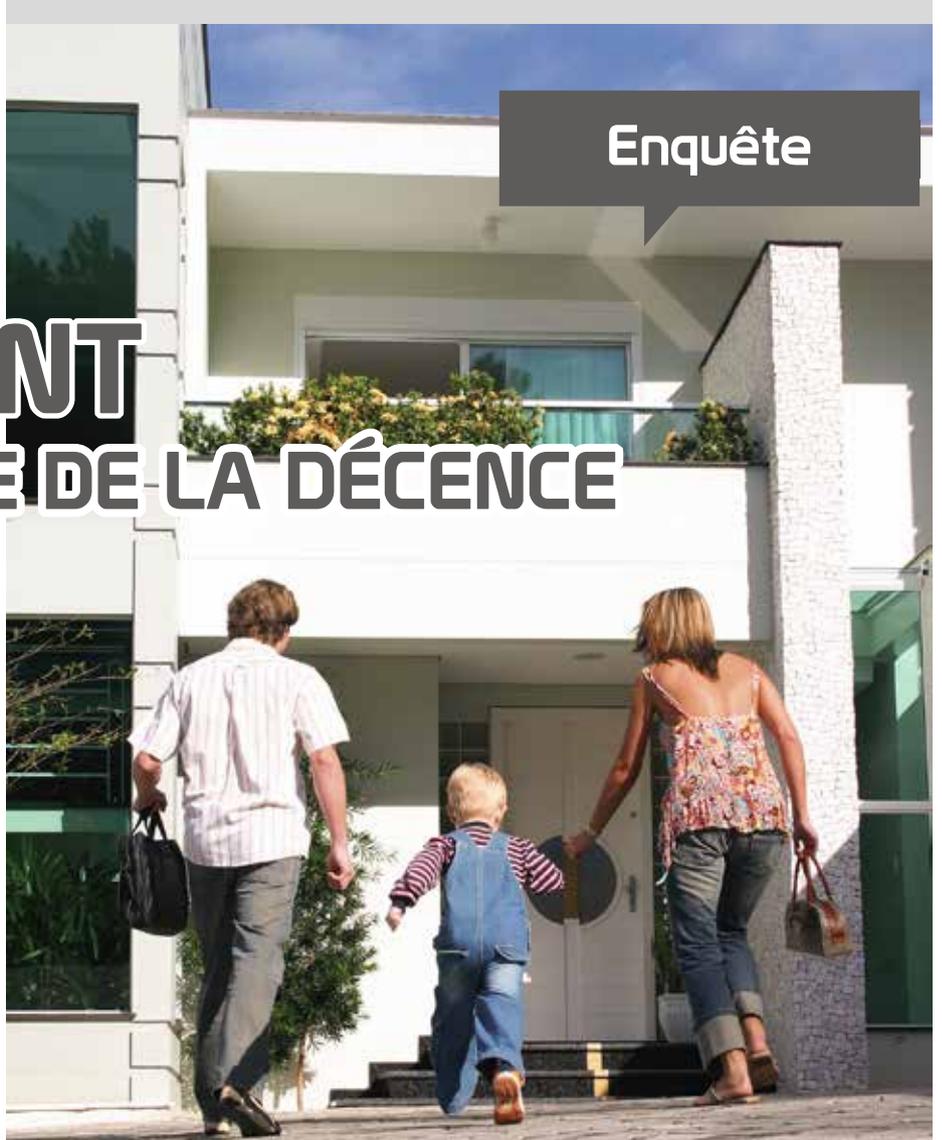
c) D'entretenir les locaux en état de servir à l'usage prévu par le contrat et d'y faire toutes les réparations, autres que locatives, nécessaires au maintien en état et à l'entretien normal des locaux loués ;

d) De ne pas s'opposer aux aménagements réalisés par le locataire, dès lors que ceux-ci ne constituent pas une transformation de la chose louée.

L'article 1721 du Code Civil est également important :

Il est dû garantie au preneur pour tous les vices ou défauts de la chose louée qui en empêchent l'usage, quand même le bailleur ne les aurait pas connus lors du bail.

S'il résulte de ces vices ou défauts quelque perte pour le preneur, le bailleur est tenu de l'indemniser.



Enquête

Il faut ajouter à ces dispositifs, le règlement sanitaire départemental. Il s'agit d'un ensemble de dispositions concernant le logement qui est impressionnant et infiniment plus détaillé que la loi du 6 juillet 1989. Ce document est peu connu. Il est publié par la préfecture. Il n'existe pas dans tous les départements. Pour la région lorraine, seule la Meurthe et Moselle l'a publié en 1984. Il a la même valeur qu'une loi ! Vous pourrez le consulter sur notre site Internet www.adc54.org. Pour savoir s'il existe un tel règlement dans votre département, vous pouvez contacter la CAF de votre département.

Nous avons repris une fiche de l'ANIL (agence nationale du logement) qui nous paraît un bon outil pour voir la situation concrètement.

Pour être loué, le logement doit être conforme aux normes de la décence. Il ne doit pas présenter de risques manifestes pouvant porter atteinte à la sécurité physique ou à la santé du locataire et doit être doté d'éléments d'équipement et de confort. Il devra également répondre à des critères de performance énergétique, dès lors qu'un décret en aura fixé les modalités.

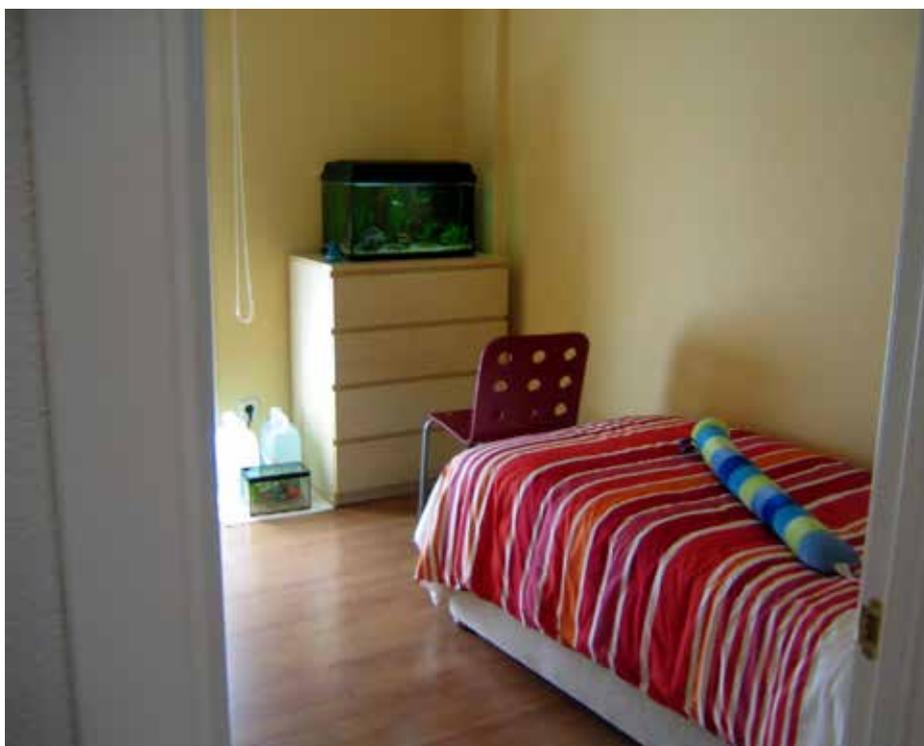
Les caractéristiques de la décence sont les suivantes :

SÉCURITÉ PHYSIQUE ET SANTÉ DES LOCATAIRES

Le logement doit satisfaire aux conditions suivantes :

1. assurer le clos et le couvert. Le gros œuvre ainsi que celui de ses accès doivent être en bon état d'entretien et de solidité et protéger les locaux contre les eaux de ruissellement et les remontées d'eau. Les menuiseries extérieures et la couverture avec ses raccords et accessoires doivent assurer la protection contre les infiltrations d'eau dans l'habitation. Dans les départements d'outre-mer, il peut être tenu compte, pour l'appréciation des conditions relatives à la protection contre les infiltrations d'eau, des conditions climatiques spécifiques ;

2. les dispositifs de retenue des personnes, dans le logement et ses accès, tels que garde-corps des fenêtres, escaliers, loggias et balcons doivent être dans un état conforme à leur usage ;



3. la nature et l'état de conservation et d'entretien des matériaux de construction, des canalisations et des revêtements du logement ne doivent pas présenter de risques manifestes pour la santé et la sécurité physique des locataires ;

4. les réseaux et branchements d'électricité et de gaz et les équipements de chauffage et de production d'eau chaude doivent être conformes aux normes de sécurité définies par les lois et règlements et être en bon état d'usage et de fonctionnement ;

5. les dispositifs d'ouverture et de ventilation des logements doivent permettre un renouvellement de l'air adapté aux besoins d'une occupation normale du logement et au fonctionnement des équipements ;

6. les pièces principales doivent bénéficier d'un éclairage naturel suffisant et d'un ouvrant donnant à l'air libre ou sur un volume vitré donnant à l'air libre.

ÉQUIPEMENTS ET CONFORT

Le logement doit comporter les éléments d'équipement et de confort suivants :

1. une installation permettant un chauffage normal, munie des dispositifs d'alimentation en énergie et d'évacuation des produits de combustion et adaptée aux caractéristiques du logement. Dans les départements d'outre-mer, cette condition n'est pas obligatoire ;

2. une installation d'alimentation en eau

potable assurant à l'intérieur du logement la distribution avec une pression et un débit suffisants pour l'utilisation normale de ses locataires ;

3. des installations d'évacuation des eaux ménagères et des eaux-vannes empêchant le refoulement des odeurs et des effluents et munies de siphon ;

4. une cuisine ou un coin cuisine aménagé de manière à recevoir un appareil de cuisson et comprenant un évier raccordé à une installation d'alimentation en eau chaude et froide et à une installation d'évacuation des eaux usées ;

5. une installation sanitaire intérieure au logement comprenant un WC, séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas, et un équipement pour la toilette corporelle, comprenant une baignoire ou une douche, aménagé de manière à garantir l'intimité personnelle, alimenté en eau chaude et froide et muni d'une évacuation des eaux usées. L'installation sanitaire d'un logement d'une seule pièce peut être limitée à un WC extérieur au logement à condition que ce WC soit situé dans le même bâtiment et facilement accessible ; dans les départements d'outre-mer, l'alimentation en eau chaude n'est pas obligatoire ;

6. un réseau électrique permettant l'éclairage suffisant de toutes les pièces et des accès ainsi que le fonctionnement des appareils ménagers courants indispensables à la vie quotidienne.

NORMES DE SURFACE ET DE VOLUME

Le logement doit disposer, au minimum, d'une pièce principale ayant, soit :

1. une surface habitable² d'au moins 9 m² et une hauteur sous plafond de 2,20 m ou plus ;
2. un volume habitable au moins égal à 20 m³.

Le logement ne doit pas être frappé d'un arrêté d'insalubrité ou de péril.

L'expérience montre que cela n'est pas toujours le cas surtout dans les zones tendues. Le prix d'une chambre de bonne à Paris insalubre est impressionnant... Pour aider à remédier à ce problème, diverses dispositions ont été prises. Certaines sont incitatives, d'autres directives. Nous avons sur Nancy des dossiers avec des propriétaires hélas trop connus de l'association. Il est vain d'espérer que certains travaux soient faits spontanément...

LES MESURES INCITATIVES

Travaux de mise en conformité du logement aux caractéristiques de la décence

Les allocations de logement familiales et sociales (ALF et ALS) sont versées par les Caisses d'allocations familiales (CAF) ou de mutualité sociale agricole (CMSA) aux locataires ou aux propriétaires bailleurs (tiers-payant), sous réserve que le logement réponde aux caractéristiques de la décence.

La CAF ou la CMSA peut faire vérifier sur place si un logement satisfait aux caractéristiques de la décence (visite à domicile d'un contrôleur). Elle peut également habilitier un organisme (opérateur, service d'hygiène et de santé, etc.) à le faire.

En cas de constat de non-décence d'un logement, la CAF ou la CMSA conserve le montant de l'allocation de logement (AL) pendant un délai maximal de 18 mois (le cas échéant, prolongé de 6 mois renouvelable une fois à titre exceptionnel). Le droit à l'AL est maintenu au bénéfice du locataire, mais son versement au bailleur ne sera réalisé que lorsqu'il aura effectué les travaux de mise en conformité du logement.

La CAF ou la CMSA notifie au propriétaire le constat de non-décence du logement qu'elle a réalisé ou fait réaliser par un organisme habilité à cet effet et l'informe :

- que le montant de l'AL est suspendu et conservé et qu'il lui sera versé si les travaux

de mise en conformité du logement sont réalisés avant l'expiration du délai de 18 mois ;

- de l'existence d'aides publiques pour réaliser les travaux de mise en conformité et des lieux d'information sur le sujet.

- Si les travaux n'ont pas été réalisés à l'expiration du délai de 18 mois, l'AL conservée par la CAF ou la CMSA est définitivement perdue. Le bailleur ne peut réclamer au locataire la part de loyer impayé correspondant à l'AL non perçue, ni agir en justice pour demander la résiliation du bail pour ce motif.

Modalités d'exécution des travaux

Par lettre adressée en recommandé avec demande d'avis de réception ou remise en main propre, le bailleur informe le locataire, avant le début des travaux, de la nature de ces derniers et de leurs modalités d'exécution. Les travaux ne peuvent être réalisés les samedis, dimanches et jours fériés, sans l'accord exprès du locataire.

Si les travaux entrepris durent plus de 21 jours, le loyer doit être diminué à proportion du temps et de la partie dont le locataire a été privé.

Le locataire est tenu de permettre l'accès aux lieux pour la préparation et l'exécution des travaux.

Aides financières à la réalisation des travaux

Aides de l'Agence nationale de l'habitat (Anah) : pour financer les travaux de mise en conformité du logement avec les normes de décence à la suite d'un contrôle de la CAF, le propriétaire bailleur peut bénéficier, sous certaines conditions, des aides de l'Agence nationale de l'habitat. Le logement doit, notamment, être construit depuis au moins 15 ans.

L'aide peut prendre la forme d'une subvention de :

- 25 % du montant des travaux, dans la limite d'un plafond (750 € HT/m² pour 80 m² au plus) ;
- ou de 35 % du montant des travaux, dans la limite de 1 000 € HT/m² en cas de travaux lourds.

Après les travaux, le logement devra être loué ou mis à disposition, à titre de résidence principale pendant au moins 9 ans, à des personnes ayant des ressources inférieures à certains plafonds, et moyennant un loyer

Enquête

maximal. Une convention est signée entre le bailleur et l'Anah, afin de déterminer ces conditions.

Vous trouverez des informations sur le site de l'ANRU (Agence Nationale de Restauration Urbaine) www.anru.fr qui sont très intéressantes.

Aides fiscales : les travaux à réaliser peuvent bénéficier, selon leur nature, de taux réduits de TVA à 5,5 % (pour les travaux d'amélioration de la qualité énergétique des logements de plus de deux ans éligibles au Crédit d'impôt pour la transition énergétique (CITE) et ceux qui leur sont liés) ou 10 % (pour les autres travaux d'amélioration).

Les dépenses de réparation et d'entretien comme les travaux d'amélioration relatifs à des immeubles donnés en location sont déductibles, sous certaines conditions, des revenus fonciers.

Certificats d'économie d'énergie (CEE) : le bailleur peut bénéficier des certificats d'économie d'énergie pour la réalisation de travaux d'économies d'énergie ou pour l'achat de matériaux ou équipements performants. Les CEE peuvent prendre différentes formes : prêt bonifié, subvention, prime, bon d'achat, diagnostic gratuit.

Aides des collectivités locales : certaines collectivités locales peuvent proposer des aides financières pour réaliser les travaux.

LES MESURES DIRECTIVES

Les recours du locataire pour obtenir l'exécution des travaux

Le locataire dispose de recours à l'encontre du bailleur qui ne réalise pas les travaux de mise en conformité du logement aux caractéristiques de la décence. Nous publions un article sur le sujet qui vous permet d'agir en imposant les travaux.

Acteurs : plusieurs ministères sont engagés, mais principalement celui du logement et celui de la santé.

Les ARS assurent une représentation locale du Ministère de la Santé. Elles travaillent en partenariat avec des associations. Pour les logements sociaux, l'instance compétente

est la DDT (Direction départementale des territoires).

Dans notre département, un partenariat a été mis en place en fonction de la nature du problème :

- logements non décents (auxquels s'applique le règlement sanitaire départemental) : avec la CAF (Caisse d'allocations familiales)
- logements insalubres : avec la DDT (Direction départementale du territoire) et les mairies
- risques pour la sécurité physique (problèmes de bâti, fissures dans les murs) : avec les mairies
- risques de maladies (saturnisme...) : avec les SCHF (Service communal d'hygiène et de santé)

A quoi il faut ajouter, pour le relogement, des partenariats avec la Direction départementale de la cohésion sociale, le Conseil général, l'ADIL (Agence Départementale d'Information sur le Logement) et la CUGN (Communauté urbaine du Grand Nancy).

Saisine : la saisine de l'un de ces partenaires se fait obligatoirement par écrit (mail, courrier). Elle doit être accompagnée

- d'une description du logement,
- d'un inventaire des désordres constatés (si possible avec photos),

– des coordonnées du logement et des locataires concernés.

Si une action a déjà été engagée en direction du propriétaire, il faut produire les courriers échangés.

Notons que certaines ARS, celle d'Alsace, par exemple, ont établi une fiche de repérage téléchargeable au format PDF. Elle permet de donner tous les renseignements utiles avec le maximum de précision. On peut les trouver sur Internet en tapant « ARS et habitat indigne » dans un moteur de recherche.

Procédure : lorsqu'un cas a été signalé à l'ARS, celle-ci va soit effectuer elle-même une visite du logement concerné, soit transmettre le dossier aux partenaires compétents. Dans certains cas, une visite conjointe est organisée, par exemple entre l'ARS et la CAF. L'ARS constate les dégradations à l'instant T mais n'a pas pour rôle de rechercher l'origine du problème.

L'ARS visite le logement dans un délai de 2 à 3 semaines puis rend un rapport. Une proposition est faite au préfet qui signe – ou pas – l'arrêté de péril ou d'insalubrité (pouvoir de police). Le problème est ensuite examiné en commission (CODERST, Conseil de l'Environnement et des Risques sanitaires et technologiques) dans un délai d'un mois. Le propriétaire doit toutefois avoir été informé au moins 30 jours avant la réunion de la CODERST qu'une procédure d'insalubrité est en cours et qu'il peut, dans ce cadre, faire part de ses observations à ladite commission (Article L.1331-27 modifié par l'ordonnance n°2010-177 du 23 février 2010 - art. 26).

En tout état de cause, un logement ne peut être déclaré non décent que par décision d'un juge.

Mesures : Si le logement est déclaré insalubre ou indigne, le propriétaire a l'obligation d'effectuer les travaux de mise en conformité et, le cas échéant, de reloger les locataires.

Si le coût des travaux de remise en état s'avère trop élevé par rapport au coût de la reconstruction un arrêté d'insalubrité irrémédiable peut être pris. Il entraîne l'interdiction d'habiter le logement.

Les textes ne prévoient pas l'imputation des frais de déménagement en cas de nécessité et la jurisprudence n'est pas tranchée sur le sujet. Dans la pratique, c'est cependant souvent le propriétaire qui paie ces frais.

Par ailleurs, un conseiller médical spécialiste en bactéries peut dans certains cas, sur saisine du médecin traitant, se rendre dans le logement pour y effectuer des prélèvements afin, par exemple, d'établir le lien entre l'état du logement et des problèmes de santé du locataire (infections, allergies).

Que faire si vous êtes confronté au problème ?

Si votre logement vous paraît indigne, qu'il vous semble non décent, insalubre ou dangereux pour votre sécurité physique, la première chose à faire est d'envoyer un courrier recommandé à votre agence immobilière et à votre propriétaire, si vous le connaissez. Le courrier doit être précis et détaillé. Vous devez préciser les troubles que les problèmes indiqués provoquent. Si besoin est, faites des photos qui appuieront vos dires avec le journal du jour pour les dater. Selon la ou les réponses que vous aurez obtenues, nous vous demandons de venir nous voir lors d'une permanence avec la copie complète du dossier (pas d'originaux !), qui devra inclure le bail, l'état des lieux d'entrée, la copie des lettres envoyées et les réponses reçues ainsi que les photos datées. Nous ferons le point avec vous pour envisager la meilleure solution y compris la saisine de l'ARS par notre intermédiaire.

Pour finir cet article, nous espérons sincèrement ne pas avoir besoin de saisir cet organisme car cela voudra dire que votre habitat est devenu un lieu hostile pour vous et votre famille. Vous trouverez toutes les informations utiles pour nous rencontrer sur notre site Internet www.adc54.fr ■



VÉHICULES D'OCCASION ET CONTRÔLE TECHNIQUE

L'achat d'un véhicule de 4 ans et plus est soumis avant la vente à la remise d'une attestation de contrôle technique de moins de 6 mois. Ce document est important. Il nous a paru utile de faire le point. Nous avons repris une fiche de service-public qui présente bien les démarches. Le contrôle technique concerne tous les véhicules particuliers (VP) de plus de 4 ans.

Véhicules de collection

Un véhicule de collection (plus de 30 ans d'âge) n'est soumis au contrôle technique que tous les 5 ans.

Quand faire le contrôle ?

Vous devez effectuer le 1er contrôle dans les 6 mois précédant la date du 4e anniversaire de la 1^{ère} mise en circulation de votre véhicule. Par exemple, pour un véhicule mis en circulation le 1er juillet 2012, le 1er contrôle technique doit avoir lieu entre le 1er janvier 2016 et le 30 juin 2016. Les suivants doivent être effectués tous les 2 ans. Aucune convocation n'est envoyée, le contrôle est à votre initiative.

Démarche :

Où faire le contrôle ? Dans n'importe quel centre agréé en France.

Où s'adresser ? Centre agréé de contrôle technique UTAC - OTC

Quels documents présenter ? Pour présenter votre véhicule au contrôle technique, vous devez impérativement fournir le certificat d'immatriculation. Une photocopie n'est pas acceptée.

Coût : Il est variable selon les centres.

Nature du contrôle : Tous les véhicules sont soumis aux mêmes vérifications. Plus de 100 points regroupés en 10 fonctions principales sont contrôlés :

- identification du véhicule (vérification des papiers du véhicule...),
- freinage (plaquettes, disques...),
- direction (volant, rotules de direction...),

- visibilité (pare-brise, rétroviseurs...),
- éclairage, signalisation (feux de croisement, clignotants...),
- liaison au sol (amortisseurs, pneus, roues...),
- structure, carrosserie,
- équipements (ceintures de sécurité, sièges, klaxon,...),
- organes mécaniques,
- pollution, niveau sonore.

Ce contrôle technique périodique s'effectue sans démontage. Certains véhicules ont des contrôles supplémentaires. Il s'agit notamment des véhicules roulant au GPL qui doivent subir un contrôle plus approfondi en ce qui concerne le réservoir, les accessoires de fixation, et l'étanchéité du système.

Résultats du contrôle

Procès-verbal de contrôle : À l'issue du contrôle technique et lorsqu'une contre-visite n'est pas exigée, un procès-verbal est établi par le contrôleur agréé qui vous en remet un exemplaire. Un procès-verbal de chaque contre-visite complémentaire est également dressé s'il y a lieu. Ceux-ci mentionnent notamment, la date du contrôle, l'identité du propriétaire, le kilométrage, les défauts constatés. Le contrôleur appose sur le certificat d'immatriculation un timbre indiquant la date limite de validité du contrôle, l'immatriculation du véhicule et portant un timbre avec :

- la lettre A si les défauts constatés ne justifient pas de contre-visite,
- la lettre S si une contre-visite est nécessaire.

Le contrôleur ajoute à l'intérieur du véhicule, dans la partie droite inférieure du pare-brise, une vignette indiquant le mois et l'année limites de validité du contrôle, et pour les véhicules concernés par la visite technique complémentaire, le mois et l'année limites de présentation à ce contrôle. Cette vignette sera retirée et détruite par le contrôleur lors de la prochaine visite périodique. Elle n'est pas apposée dans les véhicules de collection. Vous ne pouvez plus mentionner sur le procès-verbal du contrôle technique véhicule non roulant.

Contre-visite : Si certains défauts nécessitent

une réparation, une contre-visite de vérification des travaux doit être effectuée dans les 2 mois qui suivent le contrôle technique initial. La nécessité de cette contre-visite est mentionnée sur le procès-verbal de contrôle. Seuls les points qui ont motivé la contre-visite sont revérifiés. En cas de dépassement de ce délai de 2 mois, vous devez procéder de nouveau à un contrôle technique périodique complet.

Défauts obligatoirement soumis à réparation

L'obligation de réparer s'impose lorsque les défauts concernent notamment :

- le système de freinage,
- les pneus et leur fixation,
- les dispositifs d'éclairage,
- la pollution,
- la suspension et les essieux,
- la direction et les roues,
- certains éléments de la carrosserie (fuite de réservoir, ouverture de portes impossible etc.),
- certains équipements de sécurité (rétroviseurs, avertisseur etc.).

Défauts persistants : Lorsque les points révisés présentent toujours des défauts, une nouvelle contre-visite doit être effectuée toujours pendant les 2 mois qui suivent le contrôle technique périodique initial. En cas de dépassement de ce délai, vous devez procéder de nouveau à un contrôle technique périodique complet.

Sanctions : Si le contrôle technique n'est pas effectué dans les délais réglementaires, vous vous exposez à une amende pouvant aller jusqu'à 750 € (en règle générale, il s'agit d'une amende forfaitaire de 135 €). Votre certificat d'immatriculation peut être retenu pendant une durée de 7 jours. Dans ce cas, les autorités de police ou de gendarmerie vous délivrent une fiche de circulation provisoire permettant de faire le contrôle technique. Une fois le contrôle effectué, vous devez, pour récupérer votre certificat d'immatriculation, présenter un procès-verbal portant les lettres A ou S au commissariat ou à la gendarmerie. ■

DE NOUVELLES DISPOSITIONS SUR LES COMPTES BANCAIRES INACTIFS ET LES CONTRATS D'ASSURANCE VIE EN DÉSHÉRENCE

Cette loi promulguée le 13 juin 2014 est entrée en vigueur le 1er janvier 2016.

Tous à vos comptes perdus de vue !!!

Pour une bonne compréhension de la situation, nous publions le communiqué de l'ACPR (Autorité de Contrôle Prudentiel et de Résolution) qui nous paraît une bonne synthèse de la situation.

Elle vise à améliorer la protection des épargnants et des bénéficiaires des contrats d'assurance vie. La loi apporte des précisions sur les dispositifs existants et ajoute des obligations aux établissements de crédit, aux établissements de monnaie électronique, aux établissements de paiement et aux organismes d'assurance vie. Elle prévoit :

- le renforcement des obligations des professionnels à l'égard des épargnants et des bénéficiaires de contrats d'assurance vie (principalement par une obligation d'information) ;
 - le plafonnement des frais pouvant être perçus par les banques et les organismes d'assurance vie ;
 - l'incitation des organismes d'assurance à s'acquitter avec diligence de leurs obligations d'information et de recherche (notamment à travers la revalorisation minimale du capital garanti en cas de décès et en facilitant les actions de recherche) ;
 - le renforcement des pouvoirs de l'ACPR.
- Schématiquement, le dispositif proposé s'organise en trois temps : constat du décès de l'assuré ou du caractère inactif du compte bancaire ; puis, à l'issue d'un délai variable selon les situations, dépôt des fonds à la Caisse des dépôts et consignations, qui organise la publicité de l'identité des titulaires du compte ou du contrat et garantit le reversement des sommes si leur destinataire légitime se manifeste ; enfin, si personne ne se présente, les sommes sont reversées à l'État en application de la prescription trentenaire.

COMPTES BANCAIRES INACTIFS CINQ PRINCIPALES DISPOSITIONS

• Définition d'un compte bancaire inactif

Un compte bancaire est considéré comme inactif lorsqu'il n'a fait l'objet d'aucune opération (1) à l'initiative de son titulaire (ou d'une personne habilitée), et que celui-ci ne

s'est pas manifesté et n'a effectué aucune autre opération sur un autre compte ouvert à son nom dans l'établissement pendant une période de 12 mois. Ce délai est porté à 5 ans (à compter du terme de la période d'indisponibilité) pour les comptes titres, comptes sur livret, produits d'épargne réglementée, bons de caisse et comptes à terme.

Un compte bancaire est également considéré comme inactif lorsque, à l'issue d'une période de 12 mois suivant le décès du titulaire du compte, les héritiers ne se sont pas manifestés auprès de l'établissement pour faire valoir leurs droits. Afin de s'assurer que l'inactivité d'un compte n'est pas liée au décès du titulaire, les établissements doivent consulter chaque année le répertoire national d'identification des personnes physiques, (RNIPP).

• Encadrement des frais prélevés sur les comptes inactifs

Le plafond des frais prélevés sur les comptes inactifs est fixé par décret en Conseil d'État.

• Principales modalités de transfert des avoirs inscrits sur les comptes inactifs à la Caisse des dépôts et consignations

Les avoirs des comptes inactifs sont transférés à la Caisse des dépôts et consignations 10 ans après la dernière opération ou la dernière manifestation et, en cas de décès du titulaire, 3 ans après la date du décès. Les sommes sont définitivement acquises par l'État 30 ans après la dernière opération, la dernière manifestation ou la date du décès selon les situations. Le produit de la liquidation des avoirs en instruments financiers est en principe transféré à la Caisse des dépôts et consignations dans les 3 mois suivant l'expiration des périodes de 3 ou 10 ans. Celle-ci doit organiser une publicité appropriée pour permettre au propriétaire des avoirs ou à ses ayants droit de les récupérer. En parallèle, l'établissement doit notamment conserver les informations et documents permettant d'identifier le titulaire ou, le cas échéant, ses ayants droit.

• Devoir d'information

L'établissement doit informer le titulaire ou une personne habilitée du constat et des conséquences liées à l'inactivité du compte, puis, le cas échéant, du transfert des avoirs à la Caisse des dépôts et consignations 6 mois avant. Il doit publier annuellement le nombre de comptes inactifs ouverts dans ses livres, le montant total des dépôts et avoirs inscrits sur ces comptes, ainsi que le nombre de comptes

et le montant des avoirs transférés à la Caisse des dépôts et consignations. Les notaires obtiennent des informations auprès de la Caisse des dépôts et consignations.

• Coffres forts inactifs

Les coffres forts inactifs sont également concernés. Un coffre est considéré comme inactif si son titulaire (ou une personne habilitée) ne s'est pas manifesté ni n'a effectué aucune opération sur un compte ouvert à son nom pendant 10 ans et si, à l'issue de ce délai, les frais de location n'ont pas été payés au moins une fois.

À la suite du constat d'inactivité du coffre, l'établissement consulte le RNIPP et informe le titulaire, une personne habilitée ou ses ayants droit connus, de la situation d'inactivité et de ses conséquences. Ces opérations de recherche et d'information sont renouvelées tous les 5 ans à compter de la date du premier impayé.

Passé un délai de 20 ans à compter du premier impayé, l'établissement est autorisé à procéder à la liquidation du contenu du coffre dont l'inventaire aura été établi par huissier. Six mois avant l'expiration de ce délai, l'établissement informe le titulaire ou une personne habilitée de cette procédure. Le produit de la vente, déduction faite de certains frais, est acquis à l'État. L'établissement ne peut être tenu responsable des effets de la vente.

ASSURANCE VIE – LA LOI ECKERT COMPLÈTE LE DISPOSITIF LÉGISLATIF

La loi du 17 décembre 2007 prévoyait notamment que :

• **les assureurs doivent vérifier chaque année que leurs assurés ne sont pas décédés**, en consultant le RNIPP ;

• **s'ils découvrent un décès**, les assureurs ont l'obligation de rechercher activement les bénéficiaires du contrat afin de leur verser les capitaux qui leur reviennent.

La vérification du respect des dispositions de la loi du 17 décembre 2007 a donné lieu à une vigilance particulière de l'ACPR depuis 2010. Une première décision de la Commission des sanctions de l'ACPR a été prononcée le 7 avril 2014 à l'encontre de Cardif Assurance Vie (blâme et sanction pécuniaire de 10 millions d'euros). Une sanction a été prononcée, le 31 octobre dernier, à l'encontre de CNP Assurances (cf. p.5).

Dans le prolongement de ces constats, la loi

Eckert a renforcé les droits des clients et a modifié le régime juridique du contrat d'assurance vie sur plusieurs points importants, à savoir notamment :

- **la revalorisation post mortem du capital garanti** s'effectue dès le décès de l'assuré, et non plus après un délai de carence d'un an, à un taux qui ne peut être inférieur à un taux fixé par décret et s'étend aux contrats ne comportant pas de valeur de rachat dont les bénéficiaires sont des personnes physiques ;
- **l'obligation de consultation annuelle** du RNIPP est étendue aux contrats de capitalisation nominatifs ;
- **les frais de recherche** de bénéficiaires² et d'information sont interdits ;
- **l'information annuelle** est étendue à l'ensemble des assurés, quel que soit le montant du contrat, et un relevé d'information spécifique pour les contrats à terme fixe doit être envoyé un mois avant le terme, puis un an après le terme ;
- l'assureur a l'obligation de demander au bénéficiaire de fournir les pièces nécessaires au règlement dans un délai de 15 jours à compter de la réception de l'avis de décès et de la prise de connaissance des coordonnées du bénéficiaire.

En outre, chaque assureur vie sera tenu de publier et de faire figurer dans ses rapports annuels remis à l'ACPR une série d'informations sur les contrats non réglés. La loi Eckert prévoit que les sommes non réglées seront transférées à la Caisse des dépôts et consignations, à l'issue d'un délai de 10 ans à compter de la date de connaissance du décès par l'assureur ou du terme du contrat. Les sommes non réglées seront définitivement acquises à l'État si elles n'ont pas été réclamées depuis au moins 30 ans à compter de la date d'échéance du contrat ou de la date du décès de l'assuré. En toute hypothèse, les assureurs auront l'obligation de conserver les informations et documents correspondant aux contrats non réglés dont les capitaux sont transférés à la Caisse des dépôts et consignations.

Afin de faciliter la recherche des bénéficiaires, des moyens supplémentaires ont été mis à la disposition des assureurs (par exemple, la possibilité de demander des informations à l'administration fiscale ou aux notaires). De leur côté, les notaires devront consulter les informations de la Caisse des dépôts et consignations et du FICOVIE (3) pour faciliter le règlement des contrats. L'ACPR s'assurera du respect des dispositions introduites ou modifiées par la loi Eckert. ■

(1) À l'exception des inscriptions d'intérêts et débits, par l'établissement tenant le compte, de frais et commissions de toutes natures ou versements de produits, ou remboursements de titres de capital ou de créance.

(2) La problématique de l'imputation des frais de recherche des bénéficiaires a donné lieu à la position de l'ACPR du 13 février 2014 (cf. La Revue de l'ACPR, n° 17, mars-avril 2014, p.11). Cette position a été consacrée par la loi Eckert qui dispose que « l'assureur ne peut prélever de frais au titre de l'accomplissement de ses obligations de recherche et d'information ».

(3) Le FICOVIE, sur le modèle du FICOBA, a été introduit par la loi du 29 décembre 2013. Ce fichier des contrats d'assurance vie doit être opérationnel à compter du 1er janvier 2016.

CONSOMMATION...

Au quotidien

VENTE DE BIENS IMMOBILIERS SUR INTERNET PRUDENCE

Vous venez de placer sur un site internet gratuit une annonce pour vendre votre maison ou votre appartement. Attention au premier appel téléphonique que vous recevrez. Il se peut que ce soit celui d'un professionnel vous annonçant qu'il a déjà un acheteur intéressé par votre bien immobilier, mais qu'il ne pourra vous communiquer ses coordonnées que si vous vous inscrivez sur son propre site payant d'annonces immobilières.

Aussi pressé que vous soyez de vendre votre bien immobilier, c'est le moment d'être vigilant, car la suite du scénario a de fortes chances de ressembler à ceci :

— Votre interlocuteur au téléphone vous convainc donc de souscrire à ses services et vous invite à vous rendre sur son site internet. Après avoir lu un contrat que vous renvoyez approuvé, vous réglez votre adhésion pour quelques centaines d'euros. Et rien ne se passe. On ne vous donne pas les coordonnées de l'acheteur évoqué lors du premier entretien téléphonique. Comme le délai des 14 jours n'est pas écoulé, vous décidez de vous rétracter, et vous envoyez votre demande par e-mail et par courrier recommandé. Vous recevez par e-mail une réponse acceptant votre résiliation et votre demande de remboursement, et quelques jours plus tard votre propre courrier recommandé revient avec la mention « inconnu à l'adresse indiquée ». L'entreprise soudain ne répond plus aux e-mails ou au téléphone : vous ne serez jamais remboursé !

— À l'issue du démarchage téléphonique initial, vous avez accepté la visite d'un repré-

sentant commercial à votre domicile. Celui-ci vous convainc d'avoir recours à ses services et vous fait signer pour un abonnement d'une centaine d'euros par mois. Mais son discours amphigourique est parvenu à vous dissimuler la nature exacte de vos engagements. Vous ne réglez pas chaque mois un abonnement à un site Internet d'annonce immobilière, mais les échéances d'un prêt à la consommation pour un montant de quelques milliers d'euros. Si vous laissez passer le délai de 14 jours de rétractation, même la vente de votre bien immobilier ne pourra faire arrêter ces remboursements.

En ce temps de contraction du marché immobilier, les tentatives pour profiter de la détresse des vendeurs pressés sont nombreuses. Les sites internet peu sérieux se repèrent assez facilement ; il suffit dans un moteur de recherche de taper le nom de l'entreprise ou du service avec le mot clé « forum » ou « avis ». En tout état de cause, prenez toujours le temps de vous renseigner sur les professionnels qui vous contactent, et de bien lire les contrats avant de signer.

Nous finirons cet article en vous conseillant de faire jouer la concurrence avec des agences classiques. La comparaison n'est pas toujours à l'avantage des sites. Pour voir laquelle est sérieuse, ce n'est pas trop difficile. Vous notez la durée de la visite de l'agent immobilier et les documents demandés. Il doit au minimum vous demander le plan du bien et le visiter totalement. Il doit aussi vous demander les travaux que vous avez faits dans les années précédentes... Pour les copropriétés, il doit vous demander les comptes rendus d'AG des trois dernières années... ■

Chiffres clés

Depuis le 1er janvier 2006, les loyers sont revalorisés avec l'IRL (Indice de Revalorisation des Loyers) composé de trois indices. Un nouvel indice est publié chaque trimestre au JO. Il sert de référence pour tous les baux signés locatifs quelque que soit la date de signature.

Le mode de calcul a été modifié par la loi 2008-111 publiée le 12/02/2008. Dorénavant, c'est un indice des prix hors loyers et hors tabacs qui servira de référence. Pour les baux locatifs signés entre le 16/07/2014 et le 15/1/2014, **la hausse sera de $125.25 / 125.24 \times 100 = 0.02 \%$**

Pour une parfaite information, ce nouveau système remplace toute référence aux anciennes méthodes.

	3e Tr 15	2e Tr 15	1e Tr 15	4e Tr 14	3e Tr 14
Indice	125.25	125.25	125.19	125.29	125.24
JO du	15/10/2015	16/07/2015	16/04/2015	15/01/2015	15/10/2014

SMIC au 1er janvier 2016 Horaire **9.67 €** Mensuel (151,67 h): **1 466,45 €**

Intérêt légal Taux 2016 : 1,01 % (JO du)1er semestre

	Taux moyen (3e Tr 15)	Seuil de l'usure (JO du 25/09/2015)
Prêt immobilier à taux fixe	2.94 %	3.92 %
Prêt immobilier à taux variable	2.72 %	3.63 %
Prêt < 3000 €	14.98 %	19.97 %
Découvert, crédit permanent > à 3000 € et < 6000 €	10.07 %	13.45 %
Prêts personnels > 6000 €	5.88 %	7.84 %



BULLETIN D'ADHESION OU DE RÉ-ADHÉSION À L'ASSOCIATION

NOM PRÉNOM

ADRESSE

CODE POSTAL VILLE

- | | |
|--|---------|
| <input type="checkbox"/> Adhésion avec « ANTIPAC » (revue trimestrielle) | 47 € |
| <input type="checkbox"/> Adhésion sans « ANTIPAC » | 35 € |
| <input type="checkbox"/> Ré adhésion avec « ANTIPAC » | 42 € |
| <input type="checkbox"/> Ré adhésion sans « ANTIPAC » | 30 € |
| <input type="checkbox"/> JE FAIS UN DON | _____ € |

Total versé (montant à préciser) : _____ €

Règlement à : **ASSOCIATION DE DÉFENSE
DES CONSOMMATEURS DE LORRAINE**

3/5 Rue Guerrier de Dumast - 54000 NANCY

Association sans but lucratif composée de bénévoles qui agit pour la défense et l'information des consommateurs. Elle assure la représentation des Consommateurs auprès des Pouvoirs Publics et des Professionnels, et agit pour leur défense et leur droit à l'information.

**ASSOCIATION
DE DÉFENSE
DES CONSOMMATEURS
DE LORRAINE**

3/5 Rue Guerrier de Dumast
54000 NANCY
Téléphone : 03 83 85 51 95
contact@adc54.fr

www.adc54.fr | www.adc54.org | www.adc54teg.biz
www.adc54.info | www.adc54tel.fr

Tirage : 1300 ex. - Parution : janvier 2016
ISSN : 0249-2903 - CPPAP : 0708G83634
Trimestriel : janvier - avril - juillet - octobre

Impression : Lorraine Graphic

Directeur de la Publication :

Guy Grandgirard

Rédacteur en chef :

René Métrich

Reportages :

ADC 54

Mise en page/Infographie :

Thierry Laurent

Credits Photos et Illustrations :

ADC 54, www.sxc.hu

