



OR.GE.CO

Consommer bien,
c'est vivre mieux !

ORGANISATION GENERALE DES CONSOMMATEURS

Agence de Paris

> **PARIS Actu'**

Janvier 2014

Activité

■ Le mot de la Présidente



Elyane ZARINE
Présidente

Chers (es) adhérents (es),

« Paris Actu » est de retour après une absence due à une réorganisation perturbant la rédaction de cette lettre d'informations.

Vous retrouverez les thèmes d'actualité, de conseils qui pourront vous éclairer sur vos droits.

N'hésitez pas à nous faire part de vos remarques et de vos suggestions sur des sujets qui vous intéressent ou peuvent apporter des améliorations.

Bonne lecture

■ Gaz naturel

Le confort du Consommateur est une priorité

> Cuisinez en toute tranquillité avec une installation sécurisée

Les avantages de cuisiner au gaz naturel

En assurant un contrôle précis de la cuisson, essentiel pour sauvegarder les saveurs et les qualités nutritionnelles des aliments, aujourd'hui les équipements au gaz naturel trouvent facilement leur place dans la cuisine. Pratiques et confortables, ils présentent également des atouts d'économie d'énergie et de sécurité.

Par exemple, les cuisinières au gaz naturel sont équipées d'une coupure automatique de l'arrivée de gaz, d'une porte anti-brûlure ou d'un tiroir anti-basculement. En outre, l'utilisation des équipements au gaz naturel permet de réduire les dépenses d'énergie qui représentent une part non négligeable du budget d'un ménage.

D'une part, le prix du gaz naturel est toujours plus intéressant que celui de l'électricité. D'autre part, grâce à la possibilité de régler précisément la chaleur souhaitée, on n'utilise que l'énergie nécessaire à la cuisson d'un plat et on réduit sa consommation d'énergie.

Quoi de mieux que d'adopter un comportement responsable en termes d'économie d'énergie et cela, en toute sécurité !



Tous les appareils au gaz naturel doivent porter obligatoirement le marquage CE.

Le marquage "CE" a été créé dans le cadre de la législation européenne.

Il matérialise la conformité d'un produit aux exigences communautaires incombant au fabricant du produit.

Il doit être apposé avant qu'un produit ne soit mis sur le marché européen

Celui-ci représente aussi la conformité aux normes européennes de sécurité en vigueur et confirme que les règles d'économies d'énergie en utilisant le gaz naturel de façon rationnelle sont respectées.

Pour leur bon fonctionnement, il est essentiel d'assurer constamment une circulation d'air à proximité de l'endroit où ils sont installés.

Aussi faut-il veiller au bon état de raccordement des équipements au gaz naturel.

■ Logement

Projet de loi ALUR

Le projet de loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) a été présenté en Conseil des ministres le 26 juin 2013 par Madame Cécile Duflot, ministre de l'égalité des territoires et du logement. Le texte, dont l'examen par la commission des affaires économiques a commencé le 23 juillet dernier, a été examiné en première lecture par l'Assemblée nationale lors de la session parlementaire de septembre 2013.

Le projet de loi annonce de nombreuses modifications concernant la location d'un logement. Entre autres, il renforce l'encadrement des loyers et envisage, à partir de 2016, la mise en place d'une garantie universelle locative (GUL).

Encadrement des loyers

Le dispositif d'encadrement des loyers, qui existait déjà dans la loi de 6 juillet 1989 a été renouvelé par le décret relatif à l'évolution de certains loyers dans le cadre d'une nouvelle location ou d'un renouvellement de bail. Ce dernier est entré en vigueur le 1er août 2013 et est applicable pour une durée d'un an, avant que la loi ALUR ne soit votée.

Il ne concerne que les locations de logements vides à usage d'habitation principale dans 27 agglomérations en métropole et 11 agglomérations en Outre Mer où « des tensions anormales de marché locatif ont été constatées ».

Ainsi, lors de la relocation du bien ou du renouvellement du bail, le décret interdit aux bailleurs de demander au nouveau locataire un loyer qui dépasse le montant du dernier loyer appliqué au précédent locataire, revalorisé sur la base de l'évolution de l'indice de référence des loyers (IRL). En outre, le loyer ne peut être augmenté une fois par an que si une clause du bail le prévoit.



Le propriétaire pourrait déroger au dispositif seulement quand le loyer payé par le précédent locataire est « manifestement sous-évalué » ou lorsqu'il a réalisé des travaux. Cependant, ces deux exceptions sont bien encadrées.

Quant au dispositif d'encadrement des loyers intégré au le projet de loi ALUR, il prévoit que le loyer fixé dans le nouveau bail ne pourra pas dépasser de plus de 20 % le loyer médian de référence, calculé à partir des loyers pratiqués dans les zones « anormalement chères ».

Ainsi, si un logement est reloué à un montant excédant la fourchette établie autour du loyer médian, ce dépassement doit être justifié dans le bail. Le locataire a toujours la possibilité de saisir la commission départementale de conciliation lorsqu'il estime que son loyer est trop élevé.

L'encadrement des loyers a provoqué les plus vives contestations surtout, en raison des doutes sur son efficacité et des craintes d'un effet dissuasif pour les propriétaires qui n'ont pas tardé de manifester leur mécontentement.

Garantie universelle des revenus locatifs

Bien que le taux de loyers impayés en France soit faible, environ 2%, selon la ministre du logement, Cécile Duflot, « il y a plus de 2,5 millions de logements qui sont vacants ». Afin de redonner confiance aux bailleurs et de faire face à la pénurie de logements dans les zones dites « tendues », le projet de loi prévoit également la mise en place d'une garantie universelle locative (GUL).

Plusieurs dispositifs sont déjà prévus par la législation en vigueur mais sans qu'elle mette, pour autant, une obligation pour les propriétaires privés. Avec le système actuel, ces derniers peuvent souscrire un contrat d'assurance en vue de se protéger contre les risques liés à la location d'un logement et puis, répercuter le montant de la cotisation d'assurance au locataire.

Cependant, en raison de leur caractère facultatif et leurs conditions extrêmement strictes quant au profil des locataires, les garanties actuellement offertes aux bailleurs ne s'appliquent pas dans certaines situations. Par exemples, pour bénéficier de la garantie loyers impayés, le locataire doit être en contrat à durée indéterminée et gagner trois fois le montant du loyer. Quant à la garantie des risques locatifs,

elle est moins exigeante pour les locataires, mais leurs ressources doivent être au moins le double du montant du loyer.

En conséquence, les solutions existantes contre les loyers impayés n'assurent pas suffisamment le risque logement. D'où l'idée de rendre la garantie universelle locative obligatoire. De plus, dans d'autres secteurs, on a déjà prévu des assurances obligatoires afin de couvrir, par exemple, le risque chômage, le risque automobile ou le risque santé.

Prévue pour 2016, la mesure permettrait aux propriétaires de continuer à percevoir des loyers en cas d'impayés. Cependant, le projet de loi ne précise pas les modalités de financement de la GUL.

Deux options sont possibles : instauration d'une assurance privée obligatoire ou d'une garantie publique financée par une taxe sur les loyers. Parmi les 1118 amendements déposés, on en trouve un qui prévoit que les modalités d'exercice de la GUL « seront précisées par décret, dans le but d'éviter la déresponsabilisation des locataires et des bailleurs, et maîtriser le coût du dispositif ».

■ Déménagements... Emménagements !

Plusieurs démarches

Un déménagement pourrait s'avérer être une expérience désagréable. Pour garder la bonne humeur, il ne faut pas oublier qu'un déménagement implique plusieurs démarches : s'assurer que **la résiliation du contrat d'électricité ou de gaz naturel de l'ancien logement a bien été effectuée et qu'un nouveau contrat aura été conclu.**

Pour ne pas être redevable des consommations et de l'abonnement de l'ancien locataire ou propriétaire, il faut contacter le fournisseur.

En effet, à défaut d'intervention, l'ancien contrat reste en vigueur, il ne sera résilié qu'au moment où le successeur en signera un nouveau.

Pour ne pas être redevable des consommations et de l'abonnement de l'ancien locataire ou propriétaire, il faut contacter le fournisseur.

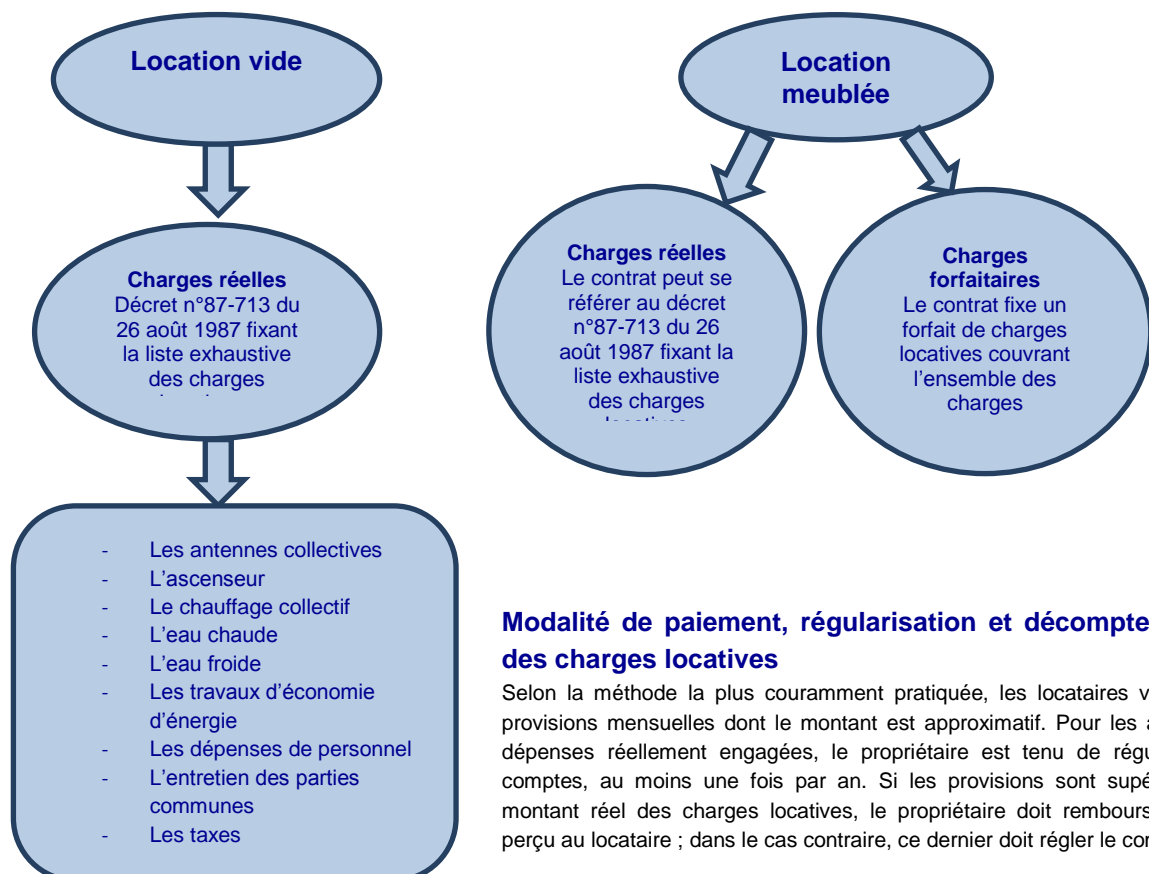


Après avoir résilié le contrat d'énergie, avant de quitter le logement, noter les chiffres indiqués sur le compteur d'électricité et/ou de gaz naturel. Ne pas oublier de faire de même pour l'eménagement. Les chiffres des anciens et/ou nouveaux compteurs seront demandés par le conseiller.

Il est préférable de contacter le fournisseur d'énergie avant d'entrer dans un nouveau logement. L'énergie peut-être indisponible au moment de l'arrivée (coupure pour des raisons de sécurité), un rendez-vous pour la mise en service avec un technicien du distributeur sera nécessaire.

Les fournisseurs d'énergie ont des sites Internet dédiés au déménagement et proposent la possibilité de faire à la fois la demande de résiliation des contrats d'énergie et celle de mise en service de l'électricité ou du gaz naturel en ligne.

■ Les charges locatives



Modalité de paiement, régularisation et décompte détaillé des charges locatives

Selon la méthode la plus couramment pratiquée, les locataires versent des provisions mensuelles dont le montant est approximatif. Pour les ajuster aux dépenses réellement engagées, le propriétaire est tenu de régulariser les comptes, au moins une fois par an. Si les provisions sont supérieures au montant réel des charges locatives, le propriétaire doit rembourser le trop-perçu au locataire ; dans le cas contraire, ce dernier doit régler le complément.

Un décompte détaillé des dépenses doit être fourni à chaque locataire un mois avant la régularisation annuelle.

Quant à son contenu, la loi impose une seule exigence : le décompte doit être établi « *par nature de charges* » (ascenseur, chauffage...).

Ainsi, il se peut qu'il ne détaille pas les dépenses engagées. En revanche, le locataire peut demander au propriétaire des explications.

Ce dernier doit également tenir à sa disposition les pièces justificatives de dépenses pendant un mois après l'envoi du décompte.

Pour les consulter, le locataire doit en faire la demande. A l'expiration de ce délai d'un mois, les charges sont considérées comme justifiées et doivent être payées.

Rien de plus désagréable !

Afin de régler un problème de fuite dans les toilettes, on sollicite les services d'une société de plomberie.

Le plombier se déplace au domicile et lors de l'étude des lieux, il constate que le robinet flotteur de la chasse d'eau est hors d'usage et qu'il doit être remplacé. Il établit un devis et il sollicite son acceptation.

En conseillant le remplacement du flotteur cassé, le plombier propose une prestation qui ne va pas au-delà de l'intervention sollicitée et qui reste qualifiée de dépannage.

En d'autres termes, il ne propose pas une prestation autre que celle pour laquelle il a été appelé. S'il avait proposé le remplacement des « WC » plutôt que celui du flotteur, son comportement aurait constitué une intervention complémentaire et aurait entraîné l'application des règles en

matière de démarchage à domicile.

Quelle est la différence ?

Le Code de la Consommation établit des règles spécifiques relatives au démarchage à domicile.

Entre autres, elles prévoient la possibilité de se rétracter dans un délai de sept jours à compter de la signature du devis.

Cependant, ce droit de rétractation n'est pas prévu dans le cadre du dépannage à domicile et par conséquent, on ne peut malheureusement pas s'en prévaloir.



Dès lors que le devis est signé et qu'il y a versement d'un acompte, ce dernier fait office de contrat d'entreprise ferme et définitif, c'est-à-dire, ni le consommateur, ni le professionnel ne peuvent se soustraire au contrat sans risquer de devoir verser des dommages et intérêts.

Par contre, si le devis ne précise pas la nature de la somme versée, selon les

règles en vigueur, celle-ci est réputée constitutive d'arrhes.

Dans un tel cas, on peut revenir sur sa décision et annuler la commande, mais cette somme sera perdue constitutive de dédommagement en faveur du professionnel pour résiliation du contrat.

Le locataire peut-il ?

▪ Contester les charges payées ?

Oui. Selon la jurisprudence, le locataire peut contester ultérieurement le montant des charges.

▪ Cesser le paiement des charges ?

Le locataire est en droit de suspendre le paiement des charges, aussi longtemps qu'elles ne sont pas justifiées (le propriétaire l'empêche de consulter les justificatifs de charges pendant le mois qui précède la régularisation).

Une fois ce délai expiré, il doit s'acquitter du solde sous peine de résiliation du bail. Cependant, la Cour de cassation considère que ce comportement ne justifie pas la résiliation (les charges n'étant pas justifiées).

▪ Refuser de payer pour un équipement non utilisé ?

Non. Que le locataire utilise ou non les services collectifs, il doit participer aux charges correspondantes.



Ne pas signer un devis avant d'en consulter les règles applicables.



Avant de signer

le devis, faire jouer la concurrence.

Consulter plusieurs professionnels, comparer les offres et faites un choix informé !

ORGANISATION GENERALE DES CONSOMMATEURS

Agence de Paris - 3 rue Tourneux 75012 PARIS

Tél : (33) 01 44 75 53 68

Courrier électronique : orgeco75@orgeco75.net - Site internet :

<http://www.orgeco75.net>

Directrice de la publication : Elyane Zarine