

ALUR adoptée, DAAF payant recalé

La loi « ALUR » a définitivement été adoptée le jeudi 20 février. Si un grand nombre de dispositions relatives aux relations locataire-bailleur sont intéressantes (modalités de restitution du dépôt de garantie, réforme des locations meublées ou sanctions en cas de congé frauduleux par exemple), tout n'est pas parfait, loin s'en faut (voir article).

Mais une bonne nouvelle est venue dans la dernière ligne droite et la version adoptée par la Commission mixte paritaire. Contre toute attente, la loi prévoit que l'installation d'un détecteur et avertisseur autonome de fumée (DAAF) soit désormais à la charge du propriétaire ! Et non plus à celle de l'occupant... Les locataires qui auraient déjà installé un DAAF pourront se le faire rembourser par leur propriétaire.

Face aux bailleurs sociaux ou privés qui proposaient déjà la gratuité ou au contraire un prix prohibitif, la loi met fin à ces disparités dans le parc locatif. Mais qu'en sera-t-il de l'entretien de ce DAAF ?

Vincent Perrot, Président de la CLCV-Paris

Sommaire : AG, prélèvement SEPA, mesures des ondes, devenir copropriétaire, fin de bail, loi « ALUR », portraits de groupes.

CLCV-Paris

29, rue Alphonse-Bertillon – Paris 15^e
01 75 43 30 40
accueil@clcvparis.org

Une assemblée générale extraordinaire sans quorum : on remet ça le 27 mars

Le 6 février était convoquée une assemblée générale extraordinaire de notre association. Faute de quorum, nous n'avons donc pu que déguster quelques chips autour d'un kir, dans une ambiance très sympathique de militants locataires qui ne rateraient pour rien au monde nos invitations.

C'est parce que le quorum (1/3 des adhérents présents ou représentés) se révèle intenable que nous proposons de le baisser à 20 %. Une grosse majorité d'adhérents isolés, les adhérents « copropriétaires » (une seule était présente le 6) ne viennent pas à nos assemblées générales : c'est dommage, mais on ne peut éternellement faire déplacer les bonnes volontés deux fois chaque année, dont une première fois pour s'entendre dire que finalement, il n'y a rien à voir.

On remet donc le couvert le 27 mars à partir de 17 h 30, au même endroit (la Maison des associations du 15^e arrondissement, 22 rue de la Saïda). Ce jour-là, quel que soit le nombre de présents, l'assemblée générale extraordinaire se tiendra. Si elle adopte le changement de quorum, celui-ci sera immédiatement applicable à l'assemblée générale ordinaire qui se tiendra dans la foulée,... si le nouveau quorum de 20 % d'adhérents présents ou représentés est atteint.

Venez nombreux ou donnez un pouvoir : c'est vous tous qui faites la CLCV Paris, c'est vous dont on veut entendre la voix, connaître les demandes ; vous qui faites vivre cette association en vous impliquant ne serait-ce qu'une fois l'an.

On n'a pas fini les réserves de kir, et on n'a pas l'intention de les rapporter une troisième fois. On vous attend.

Assemblée générale extraordinaire de la CLCV-Paris

Modifications de statuts

suivie de l'

Assemblée générale ordinaire de la CLCV-Paris

Jeudi 27 mars 2014 à 18 heures

à la Maison des associations du 15^e arrondissement
22 rue de la Saïda (Paris 15^e)

A partir de 17 h 30 pour accueil, enregistrement et distribution des bulletins de vote et mandats.

Prélèvement SEPA, gare aux fraudes !

« À compter de 2014, nous adoptons les nouvelles normes de prélèvement automatique SEPA* prévues par les textes européens. Le consentement donné au titre du prélèvement antérieur que vous avez signé demeure valable pour le prélèvement SEPA. Vous n'avez aucune démarche à remplir. »

Depuis quelques semaines, nous découvrons tous une



formule plus ou moins analogue sur les factures (téléphonie, mutuelle, énergie, etc.) que nous payons par le bon vieux prélèvement automatique. Les termes employés par les fournisseurs et surtout par les banques sont rassurants : la transition vers ce nouveau système de paiement sera fluide et sans embarras pour le consommateur.

Hélas, on oublie de souligner une différence capitale avec l'ancien

système : la disparition du double mandat. Auparavant, pour qu'un prélèvement soit autorisé, il fallait signer un mandat destiné au bénéficiaire et un mandat destiné à la banque pour qu'elle puisse vérifier la concordance entre l'autorisation donnée par le client et les sommes demandées par le fournisseur.

Dorénavant, vous ne signerez plus qu'un seul mandat, qui sera géré par le prestataire. La banque n'assurera plus le contrôle des montants demandés. Et n'importe quel fournisseur pourra obtenir un paiement sur base d'un simple mandat, que la créance soit justifiée ou frauduleuse. Cependant, le prestataire a obligation d'informer le client, par tous moyens (factures, échéanciers, avis), au moins quatorze jours avant la date de passage du prélèvement. Ce qui va contraindre le consommateur à scruter quasiment en permanence son relevé de compte.

En effet, s'il veut s'opposer à un prélèvement injustifié ou frauduleux, il devra faire opposition auprès de sa banque immédiatement si le compte n'a pas encore été débité ou le contester dans un délai de 13 mois à compter du débit de son compte et demander le remboursement du montant débité.

Pour limiter les risques de fraude vous avez aussi la possibilité d'exiger de votre banque la limitation des prélèvements à une « liste blanche » de fournisseurs que vous agréerez.

À l'inverse, vous pouvez dresser une « liste noire » précisant les prestataires dont vous refuserez les prélèvements. Sachant que le blocage ne vous libère pas de votre dette si les montants que l'on tente de prélever sont réellement dus.

* *Single Euro Payments Area* (Espace unique de paiement en euros).

Ondes électromagnétiques : demandes de mesures



Un nouveau processus a été mis en place dont l'objectif était de garantir l'indépendance des mesures d'exposition aux ondes électromagnétiques. On pourrait croire, en fait, qu'il s'agit plutôt de dissuader les demandeurs de mesures ! La rédaction complexe du document CERFA (n° 15003*01) le rend difficilement compréhensible pour un profane. Les contraintes matérielles (impression, rédaction manuelle) en font un travail administratif rebutant.

Rien n'est prévu pour les demandes plurielles d'un bailleur ou d'une mairie qui devront remplir manuellement autant de questionnaires que de mesures demandées.

Tous les formulaires ainsi établis doivent ensuite être déposés pour validation auprès d'une autorité administrative locale, départementale ou une association habilitée, puis transmises par courrier postal à l'ANFR (Agence nationale des fréquences).

Le support papier, l'envoi postal, la rédaction manuelle sont autant d'éléments surprenants dans une procédure émanant du ministère de l'Environnement et au XXI^e siècle – une saisie en ligne est cependant prévue, nous a assuré le ministère de l'Ecologie.

La CLCV y voit une méthode mécanique pour allonger le temps de traitement des dossiers et freiner le nombre de demandes.

Le nombre d'interlocuteurs, comme le mode de transmission risquent d'allonger les délais de transmission, et, par voie de conséquence, l'obtention des résultats des mesures.

Cet allongement des procédures a un double effet pervers :

- le retard des travaux des communes pour gérer les installations d'antennes, avec les pressions politiques des opérateurs qui risquent d'inciter la mairie à donner un accord avant de connaître les résultats des mesures demandées,

- l'augmentation de la durée de l'exposition anormale de la population, pour les Points Particulièrement Exposés (>6 V/m), la diminution des mesures de contrôles d'exposition par les bailleurs.

Ce document n'est pas non plus adapté aux besoins des villes et des bailleurs d'effectuer des mesures AVANT installation et APRES.

Trois semaines après la mise en place du processus, nous avons pu constater que les dossiers de mesures déposés par des bailleurs leur sont retournés, et que les services administratifs de validation ne sont pas opérationnels...

Enfin que doivent valider les organismes habilités ? Sont-ils un bureau administratif chargé d'enregistrer les demandes ? Autant de questions auxquelles l'ANFR n'a pas su nous répondre.

Devenir copropriétaire lorsqu'on fait l'acquisition de son logement HLM

L'accession à la propriété est une aspiration forte exprimée par les Français y compris par les locataires de logements sociaux. L'acquisition par un locataire HLM de son propre logement lui permet de se constituer, à des conditions qui peuvent être avantageuses, un patrimoine pour préparer sa retraite, tout en conservant ses relations de voisinage et son cadre de vie habituel.

En achetant son logement, on devient un copropriétaire et à ce titre on est partie prenante avec les autres copropriétaires des décisions concernant la gestion de l'ensemble immobilier.

Dans un premier temps, on a souvent d'autres préoccupations que celles du fonctionnement de sa copropriété, mais très vite des questions se posent et les premières incompréhensions sur le nouveau statut de copropriétaire apparaissent sources de blocages inutiles : « Je paye des charges que je ne payais pas avant en tant que locataire », « les appels de fonds sont très chers », « je suis chez moi, j'ai le droit de faire ce que je veux », « je vais perdre mon temps à l'assemblée générale, est-ce si important cette réunion ? »...

C'est pour répondre aux interrogations de nouveaux copropriétaires, leur faire mesurer les changements juridiques, techniques et relationnels consécutifs à leur nouveau statut et prévenir la mise en difficulté des copropriétés que la CLCV-Paris, la seule association d'aide aux copropriétaires à disposer de personnel connaissant le logement social, propose des ateliers d'information et de sensibilisation à l'organisation et au fonctionnement de la copropriété.

En 2013, 8 ateliers ont été organisés dans 4 départements de la région parisienne pour les locataires ayant acheté leur logement à la société I 3F. En 2014, l'opération va se poursuivre et nous prévoyons de la renouveler au profit de locataires ayant acheté leur logement à d'autres organismes HLM.

Pour plus d'informations, contact : ud75-copro@clcv.org

Votre bail va prendre fin ?

Aucune inquiétude à avoir, vous restez en place sans aucune formalité.

La règle veut que le contrat soit reconduit tacitement, sans aucune formalité ni aucun changement.

Consentir à renouveler le contrat, comme certaines agences l'énoncent, a le plus souvent pour seul résultat d'imposer des conditions plus défavorables au locataire, ou de lui faire payer des frais inutiles.

Il y a néanmoins des exceptions au caractère éternel du bail : le congé et la hausse de loyer, régis par les mêmes formalités.

Dans les deux cas, le locataire est prévenu **au moins 6 mois à l'avance**.

Si le bailleur procède par lettre recommandée avec accusé de réception, il a besoin de l'accusé de réception de chaque locataire (chaque époux a cette qualité) pour la validité de la notification. S'il vous fait remettre le courrier par huissier, vous aurez plus de mal à lui échapper.

À défaut, congé ou proposition d'augmentation du loyer sont nuls, le loyer ne subit que l'indexation annuelle.

Bon à savoir : ne vous précipitez pas pour retirer le pli recommandé à la Poste. Et si un colocataire a déjà accusé réception, l'autre a intérêt de s'en abstenir.

Quelques détails sur les deux changements possibles de la situation :

Le congé

En pratique cet acte ne peut être donné que pour deux motifs, la vente ou la reprise pour habiter par un membre de la famille proche du bailleur.

Si le logement doit être vendu, le locataire bénéficie d'un droit de préemption pendant deux mois, s'il souhaite rester dans les lieux.

Des incohérences et des omissions dans le contenu du congé peuvent entraîner sa nullité. De même que l'absence d'offre de relogement du locataire âgé et aux faibles ressources (sauf exception).

La hausse de loyer

La proposition de réévaluation du loyer doit contenir des mentions obligatoires, à peine de nullité. Si elles sont remplies, rien n'empêche le locataire de faire une contre proposition, mais le plus tard sera le mieux.

La loi interdit au bailleur de donner congé en même temps qu'il propose un nouveau loyer ; le locataire, qui évite ainsi tout chantage, est en meilleure position pour négocier. Il doit se garder de répondre à la proposition, et laisser l'initiative de la totalité de la procédure au bailleur, qui a des délais précis à respecter, sous peine de voir la hausse limitée à la seule indexation. Le locataire doit seulement préparer son dossier en justifiant le prix du marché qu'il estime conforme. Il se fera conseiller, ou pourra suivre une des formations sur le sujet, à une permanence de la CLCV.

Quelques points négatifs de la loi « ALUR »

Le jeudi 20 février, la loi « ALUR », ou loi « Duflot » sur le logement, a été définitivement adoptée.

Deux mesures phares ont fait beaucoup parler d'elles : l'encadrement des loyers et la garantie universelle des loyers (GUL).

Cette dernière, qui se voulait une « sécurité sociale du logement » n'est plus qu'un « Loca-Pass » *bis* dont la complexité de mise en œuvre voue d'office le mécanisme à l'échec.

Autre point négatif, la participation du locataire aux frais d'établissement de l'état des lieux, à laquelle nous sommes totalement opposés, qui consiste à facturer une prestation dont le locataire n'est pas le demandeur et va d'ailleurs à l'encontre des textes actuels. En outre un locataire HLM pourra être concerné si le bailleur fait appel à un prestataire extérieur pour un état des lieux. **La loi Duflot a ainsi pris le risque de faire régresser les droits des habitants du logement social.**

Nous sommes également opposés à la possibilité offerte au bailleur de pratiquer, dans le cas d'une colocation, un « forfait charges », ce qui, dans le cadre d'une location classique, est totalement prohibé.

Pour en savoir plus : www.loi-alur.fr

PORTRAITS

A cette page et dans chaque numéro, deux associations ou groupements de locataires CLCV se racontent.

Groupement les Impressionnistes

Paris 17^e

(Bailleur : Paris-Habitat)



Le groupe « Porte d'Asnières » vient de naître.

Créé en avril 2008, le groupement CLCV Impressionnistes situé au 4 rue Sisley (17^e) est né du mécontentement croissant de plusieurs locataires se refusant à voir les parties communes partiellement exclues des travaux de réhabilitation. Le groupe « Porte d'Asnières » – et ses 240 logements datant du début des années 1930 – est considéré comme reflétant bien l'architecture de son époque, avec notamment des baies d'escalier dont les vantaux sont habillés de vitraux. Or ces derniers ne semblaient pas intéresser notre bailleur – l'OPAC d'alors – qui préférait fermer les yeux sur leur état partiellement délabré. Un vantail un peu enfoncé avait tout simplement été remplacé par un grand verre dépoli type cuisine au moment où on nous interrogeait justement sur nos desiderata. C'est donc par la colère de quelques locataires sensibles au patrimoine que tout a commencé, d'autant qu'une association existante assez politisée se révélait impuissante. Nous seuls étions sensibles à nos rues arborant les noms illustres de Pissarro, Gauguin, Sisley. Une tentative pour attirer les fonds bienveillants d'un mécène s'est révélée sans suite et même inacceptable aux yeux du récent Paris-Habitat, soucieux de rester maître chez lui. Finalement, à force d'insistance, Paris-Habitat se montre responsable et accepte de rénover petit à petit nos vitraux. Ça a l'air de ne concerner que les riches, cette histoire de vitraux, mais ils font pourtant partie de notre cadre de vie. Et puis, la théorie du carreau cassé, on sait que ça finit toujours très mal. Nous apprécions nos appartements bien conçus, même si leur isolation détestable nous oblige à une stricte discipline pour nous préserver entre voisins des nuisances sonores. À cet égard, nous avons vécu de longs mois pénibles à cause de nouveaux venus indéliçats qui estimaient qu'ils pouvaient en faire à leur aise au mépris des locataires de leur cage d'escalier. Plusieurs plaintes déposées et renouvelées, l'appui de notre gestionnaire et du chef d'agence, une procédure menée par Paris-Habitat menaçant d'expulser les gêneurs. Et tout est rentré dans l'ordre. Ainsi va la vie dans le 17^e.

Association ALDACPSR

Paris 14^e

(Bailleur : Erigère)



Par manque de connaissance et dans un besoin d'être épaulés par un organisme reconnu par l'État face au bailleur pour nous défendre, nous nous sommes d'abord orientés vers la CNL.

Lors d'un premier problème concernant les antennes relais avec une confrontation entre SFR, notre bailleur, des juges et nous, nous

avons été très déçus de ne recevoir aucune assistance de la part de la CNL pourtant présente, ce qui nous a fait douter de son efficacité et nous a motivés à changer de défenseur.

Par ce fait, nous nous sommes tournés vers un autre organisme de défense : la CLCV (Consommation Logement et Cadre de Vie) qui nous soutient depuis 2007.

Suite aux problèmes rencontrés sur les ascenseurs, le chauffage, l'eau, le parking, les charges, les espaces verts, l'entretien des immeubles, la CLCV est toujours présente avec nous face à notre bailleur.

Notre cas n'est pas facile à gérer car nous sommes 3 immeubles (situés 42-44 rue de l'Abbé-Carton et 76 rue Didot dans le 14^e arrondissement) avec des statuts différents : propriétaires, HLM, PLI, et nous avons presque tout en commun.

Nous sommes fiers d'avoir obtenu avec la CLCV le remboursement des trop perçus, lors de la régularisation des charges : en 2009 sur le poste salaire des gardiens, en 2010 sur le chauffage urbain, la télédistribution câble et l'entretien courant récupérable.

Pour 2011, nous sommes en attente de la réponse d'Erigère suite à nos réclamations sur la régularisation de ces charges.

Depuis presque neuf ans, notre bailleur a appris à nous connaître et respecte nos réclamations qui évidemment sont sans cesse à remettre sur le tapis, mais c'est le jeu, avec la patience et la ténacité.

À chaque dysfonctionnement dans nos immeubles, nous échangeons avec notre bailleur qui prend en considération rapidement et efficacement notre demande et nous tient au courant de l'évolution vers une solution adéquate, ce qui nous permet une bonne collaboration.