



12, rue Louis Blanc  
44200 Nantes

Tél : 02 40 20 17 61  
Fax : 02 40 20 15 39

E-mail : [orgeco44@wanadoo.fr](mailto:orgeco44@wanadoo.fr)

Site : [www.orgeco.net](http://www.orgeco.net)

ORGECO 44

LA LETTRE DE L'ORGEKO-44  
N° 10 - 2ème trimestre 2007

**EDITORIAL**

Le 24 mars dernier lors de notre Assemblée Générale Ordinaire, nous avons fêté les trente ans d'existence d'ORGEKO-44. Les adhérents sont venus nombreux. Ce fut l'occasion d'accueillir M. Yves SIROT le président national. M. Janson le président Fondateur nous a fait l'honneur d'être présent.

Après trente ans de fonctionnement, notre Association est toujours en croissance. La Défense des Consommateurs a un véritable rôle à jouer dans un monde de plus en plus agressif commercialement.

Le premier trimestre 2007 a été le plus actif depuis notre existence avec 274 ouvertures de dossiers de litiges. Le particulier prend de plus en plus conscience de ses droits et n'hésite plus à se défendre. Les arnaqueurs sont de plus en plus nombreux aussi. Le démarchage à domicile a pris une ampleur telle qu'il ne se passe plus une journée sans un courrier, un coup de téléphone ou un coup de sonnette.

Les personnes seules, âgées ou malades sont les plus vulnérables.

Nous constatons que nous sommes une Association de Défense des Consommateurs de proximité. Cette année nous avons comme objectif de mettre en place des permanences en dehors de Nantes (par exemple St-Nazaire, Ancenis et/ou Châteaubriant). Il nous faut maintenant trouver des locaux gratuits et des bénévoles.

André PENSEC – Président.

**AGENDA**

Lundi 14 mai A 18 H 30

Bourse du Travail (vers la gare SNCF)  
Salle 3 au 4ème étage avec ascenseur  
16, Boulevard Louis Blanc  
85000 - LA ROCHE SUR YON

**LES PENSIONS DE REVERSION**

DEBAT Organisé par **Orgeco-85**  
GRATUIT OUVERT A TOUS

Conditions d'âge et de ressources.

Qui y a droit ? Les conjoints, ex-conjoints, concubins, pacsés ?  
Où s'adresser ?

Quels sont les délais ? Peut on perdre le droit à cette pension ?  
Abattement de 30 % à partir de 55 ans ? Vrai ou faux ?

**Activité 2006** (rappel en 2005)

Construction .....	13%	(18%)
Automobile .....	11%	(7%)
Immobilier .....	12%	(15%)
Magasins,Gms,artisans ...	6%	(6%)
Télécom, Internet.....	21%	(16%)
Banques, Assurances .....	15%	(20%)
Autre .....	22%	(18%)

**Lieu de domicile de nos adhérents**

16 Départements différents (44, 35, 49, 56, 85, 29, 22, 50,.....)	
LOIRE ATLANTIQUE (162 comm. sur 221):	92%
COMMUNAUTE URBAINE DE NANTES :	63%
Nantes	30%
Rezé	6%
St Herblain	3%
St Sébastien/Loire	3%
Orvault	3%
Bouguenais	3%
St NAZAIRE Agglo. (CARENE)	1%

**Permanence de St NAZAIRE**

Nous pensons démarrer une permanence à St Nazaire le 29 mai 2007. Au départ la permanence sera tenue un jour par semaine chaque mardi.

Le syndicat CFE-CGC met gracieusement un local à notre disposition.

**Adresse :** Immeuble Monte Cristo au 1<sup>er</sup> étage  
3 Boulevard de la Légion d'Honneur à St Nazaire  
(prolongement de la rue longeant l'ancienne base sous marine).

**Horaires :** les mardis de 9h30 à 12h et 13h30 à 16h.

Pour nous rendre visite il est préférable de prendre rendez-vous au 02 40 20 17 61.

**Affaire SEKOIA : constructeur de maisons en bois**  
(suite)

Cette affaire a servi de fil rouge au cours de l'émission « on va tout vous dire » diffusée au mois de mars sur la chaîne NT1.

Une vingtaine de familles ont subi un préjudice important. Une plainte a été déposée auprès du procureur de la République de Nantes.

## « Construire sa maison » Suite de la Lettre n° 9 du 1<sup>er</sup> trimestre 2007

### LA RÉCEPTION DES TRAVAUX

La réception des travaux est un moment très important avant l'emménagement puisqu'elle conditionne le départ des garanties réglementaires, à savoir, décennales et biennales.

Cette réception doit se faire sur convocation du Maître d'œuvre (Architecte, Maître d'œuvre, Entreprise Générale, Constructeur).

Il est indispensable que vous soyez présent à cette réception ; vous pouvez même vous faire assister par un professionnel du bâtiment.

Cette réception permet de faire une visite détaillée de tous les ouvrages et éventuellement de faire les essais de fonctionnement (fenêtres, ventilation mécanique, électricité, chauffage, sanitaires, etc.) et de vérifier que tous les ouvrages sont conformes au devis descriptif.

La réception des travaux doit faire nécessairement l'objet d'un Procès Verbal dûment signé par tous les intervenants (à savoir : vous-même, l'Architecte, les entreprises présentes) et au minimum en deux exemplaires dont un vous est remis sur-le-champ.

Deux cas peuvent se présenter :

#### ▪ Réception sans réserve

Si vous n'avez rien à signaler, il s'agit d'un procès verbal sans réserve, ce qui entraîne automatiquement le déblocage des retenues de garantie.

Vous avez toutefois la possibilité, dans les 8 jours qui suivent cette réception de signaler, par lettre recommandée, des réserves que vous auriez découvertes pendant cette période et ce, seulement dans la mesure où vous ne vous êtes pas fait assister par un autre professionnel que les intervenants lors de la réception.

#### ▪ Réception avec réserves

##### A. Les travaux ne sont pas terminés

Vous pouvez refuser la réception si vous estimez que tous les travaux prévus au descriptif ne sont pas réalisés ou qu'il subsiste des imperfections que vous jugez suffisantes pour refuser la réception.

Dans ce cas, il est souhaitable de reporter à l'amiable la date de la réception, ou, au pire de saisir le juge des référés pour demander l'achèvement des travaux.

##### B. Réserves lors de la réception

Toutes les réserves doivent être mentionnées dans le procès verbal avec la date à laquelle les reprises seront effectuées.

NOTA : Si lors de la réception ou dans le délai de 8 jours précités, vous ne signalez pas tous les vices alors apparents, vous risquez de ne pas pouvoir en obtenir réparation.

Dans le cas présent (réserves sur le PV) vous pouvez consigner une partie du prix auprès d'un établissement financier ou toute autre personne choisie en accord avec le professionnel ou, à défaut, désigné par le tribunal de grande instance.

A noter que conformément au contrat que vous devez avoir signé, vous pouvez retenir jusqu'à 5 % de retenue de garantie, jusqu'à la levée des réserves. Par contre si cette clause n'existe pas dans le contrat vous ne pouvez pas l'exiger, sauf accord de l'entrepreneur ou, le cas échéant sur demande devant le juge des référés.

Le constructeur ou l'entrepreneur ne peut pas refuser de vous remettre les clés, même si vous avez effectué des réserves à la réception, et si vous n'avez pas payé le solde, dès lors que vous l'avez consigné.

En cas de refus définitif, vous pouvez saisir le juge des référés. Si vous ne pouvez pas attendre la réception pour vous installer, prévoyez par écrit que l'entrée dans les lieux ne vaudra pas réception.

#### Vos garanties après la réception

- Pendant un an, vous bénéficiez d'une garantie de parfait achèvement des travaux, obligeant l'entrepreneur à réparer tous les désordres mentionnés lors de la réception ou durant l'année suivante.
- Pendant 2 ans (garantie biennale), vous bénéficiez d'une garantie de bon fonctionnement des éléments d'équipement, c'est-à-dire les équipements qui peuvent être enlevés ou remplacés sans détériorer le bâtiment, tels que volets, robinetterie, équipements ménagers, etc...
- Pendant 10 ans (garantie décennale) vous êtes couvert pour les dommages compromettant la solidité de l'ouvrage et des éléments d'équipement indissociables ou qui rendent le bâtiment impropre à sa destination.

#### Mise en œuvre des garanties

Vous devez signaler à votre constructeur, et ce, par lettre recommandée avec accusé de réception les désordres qui surviennent après la réception des travaux et, en cas de carence de l'entreprise, saisir le juge du tribunal de grande instance avant l'expiration des délais de un, deux ou dix ans, sinon vous ne bénéficiez pas des garanties correspondantes.

Afin de permettre la réparation rapide des réserves, vous êtes couvert par des assurances :

#### Assurance Dommages-Ouvrages (D.O.)

Cette assurance est obligatoire, même si certains entrepreneurs, ou maîtres d'œuvre ne vous l'imposent pas. Elle a pour but, en cas de sinistre dans les neuf ans après l'année de parfait achèvement de travaux, de faire réaliser immédiatement les travaux qui s'imposent, dans le cadre de la décennale, et l'assureur concerné doit faire son affaire du règlement auprès de l'assurance de l'entrepreneur en question.

A noter que certaines compagnies d'assurance se refusent à vous fournir cette assurance D.O., auquel cas vous avez intérêt à saisir le Bureau Central de Tarification.

L'assurance dommages ouvrages, en plus des travaux relevant de la garantie décennale, garantit le paiement des réparations :

- survenues avant la réception, lorsque le contrat est résilié car l'entrepreneur n'a pas exécuté ses obligations,
- ayant fait l'objet de réserves à la réception et non réparées par l'entrepreneur,
- survenues pendant le délai de garantie de parfait achèvement et non réparées par l'entrepreneur.

#### Assurance de responsabilité des professionnels

Avant tout démarrage de chantier, n'oubliez pas de réclamer aux intervenants (Architectes, entrepreneurs, constructeurs, etc.) leur attestation d'assurance pour les travaux qu'ils réalisent, ainsi que l'assurance qu'ils ont souscrite pour le chantier proprement dit, et la déclaration d'ouverture de chantier à l'assurance.

#### Assurance Multirisque Habitation

Vous devez souscrire une assurance Multirisque Habitation dès que la maison est hors d'eau, hors d'air. Si votre assureur vous propose la protection juridique en plus value, vérifiez bien qu'il n'y a pas d'exclusion pour les travaux de bâtiment.

YLB

## Propriétaires et locataires : connaître les règles du jeu

*Les litiges entre propriétaires et locataires sont assez fréquents. Complexes, ils nécessitent souvent une solution amiable. Chacun a pourtant des droits et des obligations qui sont conditionnés par le contrat de bail et l'Etat des lieux.*

### **L'Etat des lieux : une photographie du logement**

Réalisé dans un logement vide, ce document décrit l'habitation et ses équipements. Il est rempli par le bailleur et le locataire à l'entrée et à la sortie.

Il est indispensable car il permet de définir les réparations qui resteront à la charge du locataire lors de son départ.

Pour éviter les surprises, mieux vaut réaliser un Etat des lieux le plus précis possible. Notez le moindre détail, même s'il peut paraître anodin (un trou dans le mur par exemple) et utilisez un vocabulaire précis. N'oubliez rien : les remises, la boîte aux lettres, le nombre de clés font aussi partie du logement. Il faudra aussi tester l'électricité, l'eau, relever les compteurs et mentionner les travaux à réaliser.

### **Le contrat de bail détermine les règles**

Le bail comporte des mentions obligatoires mais on peut y ajouter d'autres clauses. Elles permettront de régir clairement les règles entre locataires et propriétaires et de limiter les mauvaises surprises.

Il dure trois ou six ans, exceptionnellement un an. Il est reconduit automatiquement sauf si le propriétaire souhaite reprendre le logement pour l'occuper ou le vendre ou si le locataire ne remplit pas ses obligations.

### **Le départ du locataire : respecter le préavis**

Le locataire peut quitter le logement à tout moment en respectant un préavis de 3 mois qu'il signifiera à son bailleur par lettre recommandée avec accusé de réception. Ce délai est réduit à un mois dans le cas d'une mutation professionnelle ou d'un licenciement ; et pour les bénéficiaires du RMI, ou les personnes de plus de 60 ans dont l'état de santé justifie un changement de domicile.

Le propriétaire peut demander l'annulation du bail si le locataire ne paie pas le loyer, les charges, le dépôt de garantie ou ne souscrit pas à l'assurance.

S'il refuse de partir, il peut être expulsé, sauf durant la trêve hivernale qui s'étend du 1<sup>er</sup> novembre au 15 mars. Cette trêve n'a pas lieu dans certains cas (relogement, squatteurs). Dans tous les cas, l'expulsion ne peut avoir lieu qu'après une procédure judiciaire.

## Questions fréquemment posées

*Voici quelques questions fréquemment posées par nos adhérents. Pour plus d'informations, n'hésitez pas à joindre un consultant.*

### **Quelles sont les obligations du locataire ?**

Payer son loyer, ses charges, effectuer l'entretien courant et les menues réparations, les réparations locatives sauf si elles sont occasionnées par la vétusté, la malfaçon ou un vice de construction, ne pas transformer le logement sans autorisation, souscrire une assurance, ne pas sous-louer le logement, jouir paisiblement des lieux, laisser le bailleur effectuer des travaux.

### **Quelles sont les obligations du bailleur ?**

Le bailleur se doit d'effectuer certaines réparations importantes ou nécessaires au maintien dans les lieux. Il doit louer un logement décent, d'au moins 9 mètres carrés, satisfaisant à des normes.

### **Quand récupère-t-on le dépôt de garantie ?**

Habituellement, après l'inspection du logement à la fin de la location, ou jusqu'à deux mois après. En cas de détériorations, le locataire et le bailleur conviennent d'une somme à déduire sur cette caution.

### **Quand augmenter le loyer ?**

Si le bail le prévoit, le loyer peut augmenter une fois par an en fonction de l'Indice de Référence des Loyers. En revanche, si le bailleur oublie cette révision annuelle, il peut à tout moment demander de régler les montants omis, jusqu'à cinq ans après leurs échéances.

---

### **Bon à savoir**

- le locataire a un mois pour demander à compléter l'état des lieux.
- Si le propriétaire refuse d'établir l'état des lieux, il devra prouver que le local était en bon état. Si c'est le locataire qui refuse, on considérera qu'il a reçu un logement en bon état. Il y a donc tout intérêt à réaliser cet état des lieux.
- Le propriétaire n'a pas le droit d'imposer au locataire une compagnie d'assurance.
- Le logement doit répondre à des critères d'habitabilité pour que le locataire perçoive des aides au logement
- Les aides au logement peuvent être directement versées au propriétaire.
- Certains organismes peuvent se porter garants pour le locataire et/ou avancer le dépôt de garantie (LOCAPASS, par exemple).
- Le préavis de départ d'un colocataire ne met pas fin au bail, il reste solidaire des autres colocataires jusqu'à la fin du bail. Son remplacement par un autre colocataire peut être accepté ou refusé par le bailleur

Isabelle F.

### Indice du coût de la construction (ICC)

applicable pour les baux commerciaux et les meublés.

	Indice	moyenne
1 <sup>er</sup> trim. 2005	1270	1269.50
2 <sup>ème</sup> trim. 2005	1276	1271.75
3 <sup>ème</sup> trim. 2005	1278	1273.25
4 <sup>ème</sup> trim. 2005	1332	1289.00
1 <sup>er</sup> trim. 2006	1362	1312.00
2 <sup>ème</sup> trim. 2006	1366	1334.50
3 <sup>ème</sup> trim. 2006	1381	1360.25
4 <sup>ème</sup> trim. 2006	1406	1378.75

A partir du 1er janvier 2006, il est obligatoire de prendre l'IRL pour recalculer les loyers. Cet indice remplace l'Indice de la Construction (ICC) pour tous les baux non commerciaux

### Indice de référence des loyers (IRL)

1 <sup>er</sup> trim. 2005	102.10	+ 2.79% annuel
2 <sup>ème</sup> trim. 2005	102.60	+ 2.60% annuel
3 <sup>ème</sup> trim. 2005	103.07	+ 2.30% annuel
4 <sup>ème</sup> trim. 2005	103.78	+ 2.30%/an
1 <sup>er</sup> trim. 2006	104.61	+ 2.46%/an
2 <sup>ème</sup> trim. 2006	105.45	+ 2.78%/an
3 <sup>ème</sup> trim. 2006	106.36	+ 3.19%/an
4 <sup>ème</sup> trim. 2006	107.13	+ 3.23%/an

### **Ré-adhésion : appel de cotisation**

Habituellement, nous expédions un courrier pour l'appel de cotisation un mois avant la date d'anniversaire de la première adhésion. Désormais le courrier d'appel de cotisation sera joint à chaque envoi de la « Lettre d'Orgeco ». Ceci permettra de réduire les frais postaux.

De même, les timbres validant l'année seront expédiés avec la prochaine lettre trimestrielle.

### Trentième anniversaire dans les médias

#### On parle d'Orgeco-44

Nous avons eu un article avec photo dans les 2 journaux :

**Ouest France et Presse Océan.**

**Nantes Passion** a consacré une page sur Orgeco-44 dans l'édition du mois d'avril

**FR3 Estuaire/Nantes** dans le Journal télévisé 19/20 du 25 avril, a diffusé un petit reportage.

### **SECURITE ALIMENTAIRE**

Un numéro de téléphone unique pour toute **demande d'information ou plaintes** (défaut d'hygiène constaté dans un établissement) liées à l'hygiène alimentaire.

Désormais c'est le : **02 40 72 93 59**

Courriel : [missa.ddsv44@agriculture.gouv.fr](mailto:missa.ddsv44@agriculture.gouv.fr)

Courrier : DDSV-MISSA

2 rue de Thessalie BP 4209  
44242 La Chapelle-sur-Erdre Cedex

### Evolution du Taux légal

2001	4.26%	2002	4.26%
2003	3.29%	2004	2.27%
2005	2.05%	2006	2,11%
2007	2.95%		

### Nos heures d'ouverture :

Du lundi au vendredi

Le matin de 9h15 à 11h15

L'après-midi de 14h15 à 17h15.

Selon la loi, Orgeco ne peut communiquer des informations ou traiter des litiges que pour ses adhérents à jour de cotisation.

Pour les adhérents, les prestations internes sont ensuite gratuites

### Adhésion et abonnement :

Tarifs 2006:

Première adhésion : 36 euros

Renouvellement : 27 euros annuel

Il nous est imposé une adhésion annuelle calée sur l'année civile du 1<sup>er</sup> au 31 décembre. Les cartes comportent, au dos, un timbre validant l'année.

Tout adhérent est abonné systématiquement à La Lettre d'Orgeco-44.

### Recrutement d'étudiants bénévoles

Afin de continuer notre action tout l'été, nous sommes à la recherche d'étudiants souhaitant, soit acquérir une expérience, soit effectuer un stage, soit tout simplement se rendre utiles. Contactez-nous au 02 40 20 17 61

### Régions de St-Nazaire, Chateaubriant, Ancenis

Nos recherches des bénévoles pour assurer une demi-journée de permanence par semaine dans les secteurs précisés ci-dessus.

Les intéressés peuvent nous contacter au 02 40 20 17 61

### DONS

Plusieurs adhérents souhaitent remercier ORGECO-44 pour les résultats obtenus ou simplement apporter un soutien financier. La manière la plus simple est d'effectuer un « don » avec l'avantage d'une déduction fiscale de 66% du montant. ORGECO-44 en tant qu'Association d'intérêt général est habilitée à recevoir des dons et à délivrer des attestations fiscales