



12, rue Louis Blanc
44200 Nantes

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

E-mail : orgeco44@wanadoo.fr

Site : www.orgeco.net

ORGECO 44

LA LETTRE DE L'ORGECO-44 N° 11 - 3ème trimestre 2007

EDITORIAL

En ce début d'été les arnaqueurs ne font pas relâche, tout au contraire. Cette période de détente rend les consommateurs encore plus vulnérables face à des commerciaux très agressifs sur les lieux de vacances. Je ne peux qu'inciter nos adhérents à plus de vigilance et aussi à prendre l'habitude de comparer les prix entre plusieurs fournisseurs. Il faut s'assurer que le produit ne soit pas issu de contrefaçon car d'une part la vente est illégale et d'autre part la qualité est médiocre.

Notre activité au cours du deuxième trimestre 2007 a encore augmenté avec 384 dossiers ouverts contre 178 au cours du 2^{ème} trimestre 2006.

Afin d'être plus proches de nos adhérents, nous venons d'ouvrir une première permanence décentralisée à St Nazaire.

Dans ce numéro vous trouverez un article sur la colocation, les avantages et les risques pour les locataires et les propriétaires.

Comme chaque année, ORGECO-44 reste ouvert tout l'été, grâce à la disponibilité des bénévoles, et aussi aux stagiaires et aux étudiants

A tous bonnes vacances

André PENSEC – Président.

AGENDA

Le 28 Octobre 2007 **France Bénévolat** organise une randonnée pédestre ouverte à tous. Réservez cette date et venez nombreux.

Location ou vente de logement nouvelle règle

La réalisation des diagnostics de performance énergétique est obligatoire à l'occasion de la vente ou de la location de chaque logement ou bâtiment (sauf exceptions) en France métropolitaine. Depuis le 1^{er} juillet 2007 c'est devenu obligatoire lors de la signature des contrats de location.

Les résultats de ces diagnostics doivent aussi être tenus à disposition, par le vendeur ou le bailleur, de tout candidat acquéreur ou locataire qui en fait la demande, dès la mise en vente ou en location du bâtiment ou de la partie du bâtiment.

Arnaques aux Annuaire

Les arnaques aux annuaires continuent. Il ne faut jamais **signer** une vérification d'information annoncée gratuite. Une signature peut la transformer en commande et votre responsabilité engagée et ceci quelle que soit votre position dans l'entreprise ou association.

Les arnaques à la construction des maisons en bois (suite)

Nous en sommes à 3 sociétés avec lesquelles il y a d'énormes problèmes

SEKOIA et BCBM ont déposé le bilan en laissant une situation de chantier de chaque propriétaire dans un état déplorable alors que des montants importants ont été versés par les banques sans garantie.

Le dernier en date est DIMABAT dont le nombre de plaignants ne cesse de croître.

Le drame c'est que les kits nécessaires à la construction viennent soit du Canada soit de Finlande n'ont pas tous été commandés aux fabricants par les constructeurs bien que des montants de l'ordre de 90000 à 100000 euros aient été encaissés. Pour d'autres il manque les ouvertures et des malfaçons apparaissent, etc...

Les banques connaissant la situation précaire de ces constructeurs n'ont exigé aucune garantie de bonne fin. Les chantiers suffisamment avancés pourront être terminés aux frais des propriétaires. Pour d'autres c'est une catastrophe, la maison presque entièrement payée est à rembourser et sur le terrain, seule la dalle de béton a été réalisée.

De nombreux dépôts de plaintes ont été déposés auprès des procureurs de la République des départements concernés

Plusieurs fois, les journaux locaux et la télévision ont relaté les faits.

Et pourtant il y a des constructeurs sérieux dans la région.

Permanence de St NAZAIRE

Nous avons démarré une permanence à St Nazaire depuis le 29 mai 2007. La permanence est tenue chaque mardi.

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

Adresse : Immeuble Monte-Cristo au 1^{er} étage

3 Boulevard de la Légion d'Honneur à St-Nazaire (prolongement du Bd Leferme 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.

Durant la période d'été (juillet et août), la permanence ne sera assurée que sur rendez-vous.

« La COLOCATION »

rêve ou cauchemar ?

Phénomène de mode importé Outre-Atlantique, la colocation est un mode de vie attirant qui promet des solutions pour les petits budgets. Attention toutefois à prendre des précautions avant de vous engager.

Les avantages

Partager un loyer à plusieurs, bénéficier d'une surface plus grande lorsqu'on n'a pas forcément les moyens, vivre en communauté pour éviter la solitude du célibat, trouver une solution à la pénurie de logement... voici quelques raisons qui amènent souvent à la colocation.

Les différents visages du colocataire

Autrefois monopole de l'étudiant, la colocation touche aujourd'hui plusieurs tranches d'âge. Trentenaires célibataires ou quadragénaires divorcés optent aussi pour ce mode de vie. En 2005, la colocation représentait 10% des logements en zone urbaine et 6 % en zone rurale.

Les conditions pour être colocataires

Pour être colocataires, tous les occupants doivent figurer sur le contrat, sinon c'est une sous-location ou une cession de bail, ce qui est interdit sans accord du bailleur. Le contrat donne des droits et des devoirs aux colocataires.

Les droits et devoirs du colocataire

Il n'existe pas de régime juridique spécifique qui règle la colocation, les règles étant les mêmes que pour une location classique.

En signant tous le même bail, les colocataires s'engagent donc à payer le loyer et entretenir le logement ensemble.

Clause de solidarité : une garantie pour le propriétaire

La clause de solidarité est une garantie de paiement pour le propriétaire. Elle lie les colocataires pour le paiement du loyer, des charges, et les dégradations éventuelles... mais aussi chaque garant.

Si l'un des colocataires est mauvais payeur, c'est à l'ensemble des signataires de gérer le conflit, même s'il faut aller jusqu'à entreprendre une procédure contre le colocataire. Une démarche qui ne facilite pas la bonne entente dans le logement !

En cas de départ

En l'absence de clause de solidarité, le colocataire est également tenu au paiement de l'intégralité du loyer. Mais lorsque son bail prend fin, ses obligations cessent. Il pourra uniquement être tenu de payer d'éventuels arriérés. Le bail se poursuivra alors automatiquement avec les colocataires restant.

En cas de clause de solidarité, si un des colocataires donne congé avant la fin de son bail, il reste responsable et solidaire jusqu'à la fin du bail. Attention, lors de la reconduction du bail, la clause de solidarité est reconduite sauf si un des colocataires s'y oppose.

Des solutions intermédiaires

Sachez que plusieurs personnes peuvent partager le même appartement sans être colocataires. Le bailleur loue alors une chambre à chaque personne qui signe individuellement un contrat.

En ce qui concerne la clause de solidarité, il est possible de demander au propriétaire un avenant au contrat qui met fin à la solidarité en cas de départ des colocataires ou de demander au propriétaire d'accepter un colocataire remplaçant.

Les problèmes couramment rencontrés

Mésentente entre les colocataires : les différentes tâches ne sont plus remplies (faire le ménage, sortir les poubelles, nettoyer les abords s'il s'agit d'une maison particulière.

Un des colocataires quitte le logement en refusant de payer sa part.

Animal de compagnie : un des colocataires fait l'acquisition d'un animal sans demander l'avis des autres. Les aboiements du chien durant la journée gênent le voisinage

Plainte du voisinage :

L'organisation de soirées entre copains se termine souvent tard avec une musique trop forte. Le départ des invités au cours de la nuit est souvent bruyant.

Les ordures s'entassent dans les poubelles et à côté suite à plusieurs oublis des jours de passages du camion poubelle.

Lovers impayés.

Un des locataire ne peut plus payer le loyer, les autres bien que solidaires sont dans l'impossibilité ou refusent d'avancer la part de loyer manquante.

Un des colocataires quitte le logement et n'est pas remplacé ou bien le propriétaire refuse le changement de colocataire pour des raison de solvabilité.

Dégradation du logement

Suite au départ des colocataires, le logement est dans un état de dégradation tel que le dépôt de garantie ne suffise pas à couvrir les frais de remise en état.

Facture d'eau.

Le service des eaux a tendance à refuser d'établir le contrat au nom de plusieurs locataires et demande au bailleur de prendre le contrat à son nom. Ceci pour supprimer les risques d'impayés.

Préavis de départ : tous les colataires ont donné leur préavis de départ sauf un. Ce dernier peut revendiquer de rester dans le logement.

Présence de sous-locataires : Le propriétaire ne peut pas interdire aux colocataires d'avoir des invités ni que ceux-ci apposent leurs noms sur la boîte aux lettres mais cela prend une dimension insupportable lorsque logement est transformé en « dortoir ».

Engagement solidaire des « cautions »

Certains parents refusent la signature d'une caution les engageant sur la totalité du loyer.

Ces mêmes problèmes se rencontrent aussi pour une location traditionnelle (couple, célibataire) mais les actions à mener pour les résoudre sont multipliées par le nombre de signataires du bail ou des baux suite à une déresponsabilisation des colocataires. Pour toutes ces raisons il est courant et dommage que les bailleurs refusent totalement la colocation.

Isabelle F.

Permis de conduire : Les points

Vous pouvez avoir connaissance du nombre de points restant sur votre permis de conduire :

par consultation gratuite à la préfecture ou la sous-préfecture de votre domicile, en vous présentant personnellement muni de votre permis de conduire et d'une pièce d'identité en cours de validité.

ou par courrier. Votre demande écrite devra être accompagnée de la photocopie de votre permis de conduire et de celle d'une pièce d'identité en cours de validité. La demande devra également être accompagnée d'une enveloppe affranchie au tarif recommandé avec demande d'avis de réception, ainsi que la liasse délivrée par la Poste permettant la distribution du recommandé.

ou par internet, vous avez la possibilité de connaître le nombre de points restant sur votre permis grâce à un site internet sécurisé "Télépoints". Mais, il est nécessaire pour se connecter de demander au préalable un identifiant (le numéro du permis) et un code confidentiel sécurisé à sa préfecture, ces informations figurant exclusivement sur le relevé intégral de chaque dossier du permis.

Pour des raisons de confidentialité, les demandes par courrier électronique ne seront pas prises en considération, et aucune information ne pourra être donnée par téléphone.

Comment récupérer des points

Un stage de sensibilisation à la sécurité routière permet de récupérer 4 points au maximum. Le nombre de points, après récupération de points à la suite du stage, est en effet limité à 12 (à 6 en période probatoire). Attention il existe des délais entre la perte de points et son imputation sur le fichier national puis le courrier en informant le conducteur. Ainsi un conducteur peut avoir perdu juridiquement l'ensemble des points sans que cela soit encore inscrit sur le fichier national et sans que les points relatifs à un stage puissent être crédités. C'est le capital points, tel qu'il figure au fichier national des permis de conduire, qui fait foi. Deux ans au minimum doivent séparer 2 stages. Plusieurs organismes proposent des stages agréés dont le coût est d'environ 220 à 245 euros.

Sinon : Le conducteur pourra récupérer la totalité de ses points perdus, s'il lui en reste au moins un, sans formalité particulière, à conditions :

d'attendre 3 ans à compter de la dernière condamnation devenue définitive ou du dernier paiement d'une amende, ou de l'exécution de la dernière composition pénale, et ne pas avoir commis aucune infraction sanctionnée par un retrait de point durant ces 3 ans.

Si vous n'avez perdu qu'1 seul point, il vous sera réattribué au terme d'un délai d'1 an sans autre infraction entraînant un retrait de points.

Zéro point = zéro permis

Lorsque le capital de 12 ou 6 points est totalement épuisé, le permis de conduire est annulé. Ce sont toutes les catégories du permis de conduire qui sont annulées (voiture, moto, poids lourds,...). L'intéressé ne peut pas solliciter un nouveau permis de conduire avant l'expiration d'un délai de 6 mois à compter de la date de remise de son permis au Préfet et sous réserve qu'il soit reconnu apte après un examen médical et psychotechnique effectué à ses frais.

Erreur de la banque sur le montant de financement d'une maison

Au moment de la signature de l'acte d'achat d'une maison, le notaire s'aperçoit qu'il manquait 12000 euros, le montant du prêt calculé par le banquier était insuffisant. Dans l'immédiat notre adhérent a dû établir un chèque complémentaire de 12000 euros en découvert sur son compte avec l'accord de la banque.

Afin d'y remédier la banque propose un prêt à la consommation d'un taux plus élevé et d'une durée de 7 ans plus courte que le prêt principal.

De par son **obligation de conseil** nous exigeons que la Banque reconnaisse son erreur et propose un prêt complémentaire au même taux initial de 4.21% et de la même durée de 25 ans.

Méthode pour maigrir ou charlatanisme

Un médecin parisien proposait un moyen original pour maigrir. La méthode consistait en trois injections de produit effectuées dans un hôtel à Nantes. Le coût est de 1200 euros.

Ce traitement a été sans effet. Nous sommes intervenus auprès du conseil de l'Ordre dénonçant l'exercice illégal de la médecine. Notre adhérente a été immédiatement remboursée du montant versé.

Les cuisinistes

Nous avons constamment des litiges avec des cuisinistes dont les méthodes de vente sont musclées. Nous incitons les consommateurs à ne jamais signer soit des devis soit des commandes. **Toute signature** sur un **document** engage le signataire même si le vendeur affirme avec force le contraire. Nous conseillons d'effectuer au moins 3 devis, puis de comparer les prestations et la qualité des meubles.

Dès la signature du contrat, il faut **refuser** de payer la « pose » à la livraison des meubles.

Des litiges avec Vogica, Cuisine plus, Cuisinella, etc. sont les plus courants.

Les vérandas

L'installation de vérandas est à la mode et très demandée. Cela permet d'augmenter agréablement la surface couverte de son logement. Certains vendeurs ne sont pas très sérieux. Nous rencontrons beaucoup de malfaçons. Nous conseillons aux consommateurs de visiter des installations existantes et de demander plusieurs devis avant de s'engager.

Assurance Vol de Véhicule

Nous venons d'obtenir le remboursement d'un véhicule volé d'une valeur de 20000 euros. Jusqu'à notre intervention, la compagnie d'assurance Pacifica refusait le remboursement d'une BMW sous prétexte qu'il n'y avait pas eu d'effraction.

Assurance décès

La banque accorde un prêt de 35000 euros avec une assurance sur deux têtes. Au moment de la signature définitive du prêt, la banque a omis de reporter l'assurance de Monsieur. Quelque temps plus tard celui-ci malheureusement décède. La compagnie d'assurance du CMB refuse de prendre le sinistre en charge. Suite à notre intervention, avec l'aide de Me Sylvie Bourjon, un accord a pu être trouvé en donnant satisfaction à notre adhérente

Litige avec un concessionnaire

Un de nos adhérents a fait dépanner son véhicule dans une concession Renault de la région. Le responsable, après lui avoir fait payer une lourde facture, lui a signalé que son véhicule était dans un très mauvais état, tel qu'il était souhaitable de le remplacer immédiatement et d'ailleurs il avait quelques occasions intéressantes à proposer. Quelques jours après, affaire conclue, il achète donc un nouveau véhicule avec une reprise de 100 euros, juste pour la casse. Quelle ne fut pas sa surprise de voir dès le lendemain un employé du garage rouler avec le véhicule soit disant hors d'usage.

Nous avons pu obtenir le remboursement de la facture de réparation, c'est un minimum.

MALINEO.COM

Une entreprise de négoce de matériel électroménager « Malineo.com » vient de déposer le bilan en lésant de nombreux acheteurs. Il était référencé auprès des comités d'entreprise de la région. Les acheteurs devaient payer la totalité à la commande. Nombreux acheteurs ne seront jamais livrés. Pourtant cette entreprise avait connu dans le passé de graves problèmes financiers et avait obtenu de la part du Tribunal de Commerce un plan de « continuation ». Celui-ci n'ayant pu être respecté, les passifs s'ajoutent. Il n'y a aucune chance pour que les acheteurs soient dédommagés. Il serait nécessaire de rendre obligatoire des garanties de bonne fin dans les transactions. Ce genre de litige est malheureusement en nette augmentation.

Indice du coût de la construction (ICC)

applicable pour les baux commerciaux et les meublés.

| | Indice | moyenne |
|-----------------------------|--------|---------|
| 4 ^{ème} trim. 2005 | 1332 | 1289.00 |
| 1 ^{er} trim. 2006 | 1362 | 1312.00 |
| 2 ^{ème} trim. 2006 | 1366 | 1334.50 |
| 3 ^{ème} trim. 2006 | 1381 | 1360.25 |
| 4 ^{ème} trim. 2006 | 1406 | 1378.75 |
| 1 ^{er} trim. 2007 | 1385 | 1384.50 |

Depuis le 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 ^{er} trim. 2006 | 104.61 | + 2.46%/an |
| 2 ^{ème} trim. 2006 | 105.45 | + 2.78%/an |
| 3 ^{ème} trim. 2006 | 106.36 | + 3.19%/an |
| 4 ^{ème} trim. 2006 | 107.13 | + 3.23%/an |
| 1 ^{er} trim. 2007 | 107.66 | + 2.92%/an |

SECURITE ALIMENTAIRE

Un numéro de téléphone unique pour toute demande d'information ou plaintes liées à l'hygiène alimentaire.

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

Courriel : 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^{er} au 31 décembre. Les cartes comportent, au dos, un timbre validant l'année.

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

Recherche d'étudiants bénévoles

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

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.